



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 063 328
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JUSTVIKLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Kvernhuslia 5
4634 KRISTIANSAND S

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: Jan Kristian Mikaelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 738 555	3 447 664
Sum inntekter		6 738 555	3 447 663
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	41 076	29 666
Annen driftskostnad	1,4	991 699	781 651
Sum kostnader		1 032 773	811 316
Driftsresultat		5 705 782	2 636 347
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		37 057	5 446
Sum finansinntekter		37 057	5 446
Annen finanskostnad		3 432 526	2 463 230
Sum finanskostnader		3 432 526	2 463 230
Netto finans		-3 395 469	-2 457 784
Ordinært resultat før skattekostnad		2 310 311	178 563
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 310 311	178 563
Årsresultat	5,6	2 310 313	178 563
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 310 313	-178 563
Sum overføringer og disponeringer		-2 310 313	-178 563



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,8	89 220 000	89 220 000
Sum varige driftsmidler		89 220 000	89 220 000
Sum anleggsmidler		89 220 000	89 220 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer	9	180 801	257 770
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		586 905	357 159
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		586 905	357 159
Sum omløpsmidler	5	767 706	614 929
SUM EIENDELER		89 987 706	89 834 929
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		180 000	180 000
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		4 729 844	2 419 531
Sum egenkapital	6	4 909 845	2 599 531



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,10	58 089 500	60 259 500
Øvrig langsiktig gjeld	8,10	26 766 000	26 766 000
Sum annen langsiktig gjeld		84 855 500	87 025 500
Sum langsiktig gjeld		84 855 500	87 025 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 991	76 284
Annen kortsiktig gjeld		147 370	133 613
Sum kortsiktig gjeld	5	222 361	209 897
Sum gjeld		85 077 861	87 235 397
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 987 706	89 834 929



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 434070

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 063 328
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JUSTVIKLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Kvernhuslia 5
4634 KRISTIANSAND S

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: Jan Kristian Mikaelson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

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, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 927 063 328
JUSTVIKLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 738 555	3 447 664
Sum inntekter		6 738 555	3 447 663
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	41 076	29 666
Annen driftskostnad	1,4	991 699	781 651
Sum kostnader		1 032 773	811 316
Driftsresultat		5 705 782	2 636 347
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		37 057	5 446
Sum finansinntekter		37 057	5 446
Annen finanskostnad		3 432 526	2 463 230
Sum finanskostnader		3 432 526	2 463 230
Netto finans		-3 395 469	-2 457 784
Ordinært resultat før skattekostnad		2 310 311	178 563
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 310 311	178 563
Årsresultat	5,6	2 310 313	178 563
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 310 313	-178 563
Sum overføringer og disponeringer		-2 310 313	-178 563



Organisasjonsnr: 927 063 328
JUSTVIKLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,8	89 220 000	89 220 000
Sum varige driftsmidler		89 220 000	89 220 000
Sum anleggsmidler		89 220 000	89 220 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer	9	180 801	257 770
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		586 905	357 159
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		586 905	357 159
Sum omløpsmidler	5	767 706	614 929
SUM EIENDELER		89 987 706	89 834 929
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		180 000	180 000
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		4 729 844	2 419 531
Sum egenkapital	6	4 909 845	2 599 531
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8,10	58 089 500	60 259 500
Øvrig langsiktig gjeld	8,10	26 766 000	26 766 000
Sum annen langsiktig gjeld		84 855 500	87 025 500



Sum langsiktig gjeld		84 855 500	87 025 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 991	76 284
Annen kortsiktig gjeld		147 370	133 613
Sum kortsiktig gjeld	5	222 361	209 897
Sum gjeld		85 077 861	87 235 397
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 987 706	89 834 929



Organisasjonsnr: 927 063 328
JUSTVIKLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



Til generalforsamlingen i JUSTVIKLIA BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for JUSTVIKLIA BORETTSLAG som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport 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 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 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. Betyggende 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

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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.

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

Kristiansand, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 278

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-04-10 14:08

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Resultatrapport klient 278 JUSTVIKLIA BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		965 232	835 104	965 232	1 013 625
Inndekning av renter		3 390 419	2 448 231	3 320 511	3 418 581
Inndekning av IN avdrag	0	2 170 000	0	0	0
Innbetalt kabel TV		212 904	164 329	217 848	225 000
Sum inntekter		6 738 555	3 447 663	4 503 591	4 657 206
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 000	5 625	6 000	6 500
Styrehonorar	2	36 000	26 000	36 000	36 000
Forretningsførerhonorar		58 648	48 134	50 000	61 000
Rådgivningstjenester		7 500	0	0	7 800
Kontingent boligbyggelag		11 000	7 500	8 000	11 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	5 076	3 666	5 076	5 076
Vedlikehold/serviceavtaler		61 426	39 896	264 156	213 412
Kabel-tv		212 706	164 582	217 848	225 000
Forsikring		54 541	103 968	58 000	60 000
Kommunale avgifter		479 383	370 909	498 000	518 500
Strøm		32 341	18 364	13 000	41 500
Renhold, fellesareal		24 438	0	0	25 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		3 707	2 158	0	5 000
Telefon og porto		32 750	16 563	22 000	34 000
Andre driftsutgifter	4	7 259	3 952	5 000	6 000
Sum driftskostnader		1 032 773	811 316	1 183 080	1 256 288
Driftsresultat		5 705 782	2 636 347	3 320 511	3 400 918
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		27 394	743	0	8 000
Annen finansinntekt		9 663	4 703	0	9 663
Rentekostnad		3 432 526	2 463 230	3 320 511	3 418 581
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-3 395 468	-2 457 784	-3 320 511	-3 400 918
Årsresultat	5, 6	2 310 313	178 563	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-2 310 313	-178 563	0	0
Sum disponering av resultat		-2 310 313	-178 563	0	0

JUSTVIKLIA BORETTSLAG



Balanserapport klient 278 JUSTVIKLIA BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 8	89 220 000	89 220 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		89 220 000	89 220 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		64 281	123 114
Andre fordringer	9	116 520	134 656
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		586 905	357 159
Sum omløpsmidler	5	767 706	614 929
SUM EIENDELER		89 987 706	89 834 929

JUSTVIKLIA BORETTSLAG



Balanserapport klient 278 JUSTVIKLIA BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		180 000	180 000
Annen egenkapital		2 419 531	2 419 531
Årets resultat		2 310 313	0
Sum egenkapital	6	4 909 845	2 599 531
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8, 10	58 089 500	60 259 500
Borettsinnskudd	8, 10	26 766 000	26 766 000
Sum langsiktig gjeld		84 855 500	87 025 500
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		85 548	67 698
Leverandørgjeld		74 991	76 284
Påløpne renter		61 822	62 738
Annen kortsiktig gjeld		0	3 177
Sum kortsiktig gjeld	5	222 361	209 897
Sum gjeld		85 077 861	87 235 397
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 987 706	89 834 929

JUSTVIKLIA BORETTSLAG

Vennesla, 08.04.25

(Signert elektronisk)

Jan Kristian Mikaelson
Styreleder

Anders Justnes
Styremedlem

Tore Wolles
Styremedlem

JUSTVIKLIA BORETTSLAG



Noter 2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

Note 1 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	6 000	5 625
Sum	6 000	5 625

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



Noter 2024

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	36 000	26 000
Sum	36 000	26 000

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

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

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	5 076	3 666
Sum	5 076	3 666

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
7440 KONTINGENT NBBL	2 376	1 716
7720 GENERALFORSAMLING	1 753	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 250	2 236
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	5	0
Sum	7 259	3 952

Note 5 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	405 031	226 469
Årets resultat	2 310 313	178 563
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-27 400 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 170 000	27 400 000
B. Årets endringer i disponible midler	140 313	178 563
C. Disponible midler UB	545 345	405 031
Omløpsmidler	767 706	614 929
- Kortsiktig gjeld	222 361	209 897
Disponible midler 31.12	545 345	405 031

JUSTVIKLIA BORETTSLAG



Noter 2024

Note 6 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	180 000	180 000
Annen egenkapital 01.01	2 419 531	2 240 969
Årets resultat	2 310 313	178 563
Sum egenkapital 31.12	4 909 845	2 599 531

Note 7 - Anleggsmidler

	Bygninger - Trinn 1	Bygninger - Trinn 2	Bygninger - Trinn 3
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 240 000	28 580 000	27 400 000
Årets tilgang:	0	0	0
Årets avgang:	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 240 000	28 580 000	27 400 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	33 240 000	28 580 000	27 400 000
Anskaffelsesår:	2021	2022	2023
Antatt levetid i år:			

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

Note 8 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	84 855 500	87 025 500
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	4 364 500	2 194 500
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	89 220 000	89 220 000



Noter 2024

Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer består av kto.1790, periodisering av kostnader, kr.95.253,17 og kto. 1799, motkonto Klare, kr. 21.267,-.



Noter 2024

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Sparebanken Sør	Sparebanken Sør
Formål:		Finansiering Trinn 2	
Lånenummer:	30008583907	30008445660	30008376162
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022	2021
Rentesats:	5.75 %	5.75 %	5.75 %
Betingelser:	Flytende, 5,70% nominelt	Flytende, 5,70% nominelt	Flytende, nominell rente 5,70%
Beregnet innfridd:	25.06.2068	25.06.2067	25.06.2066
Opprinnelig lånebeløp:	19 180 000	20 006 000	23 268 000
Lånesaldo 01.01:	19 180 000	19 306 000	21 773 500
Avdrag i perioden:	0	0	2 170 000
Lånesaldo 31.12:	19 180 000	19 306 000	19 603 500
Andelssaldo 01.01:	0	700 000	1 494 500
Innbetalt IN i perioden:	0	0	2 170 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	700 000	3 664 500
Sum pantegjeld for lån:	19 180 000	20 006 000	23 268 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008376162	1	2 513 000	2 513 000
	1	2 380 000	2 380 000
	1	2 310 000	2 310 000
	1	1 652 000	1 652 000
	1	1 505 000	1 505 000
	1	1 494 500	1 494 500
	1	1 400 000	1 400 000
	1	1 372 000	1 372 000
	2	1 267 000	2 534 000
	1	1 260 000	1 260 000
	1	1 183 000	1 183 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008445660	1	1 883 000	1 883 000
	1	1 785 000	1 785 000
	1	1 743 000	1 743 000
	1	1 715 000	1 715 000
	1	1 673 000	1 673 000
	1	1 645 000	1 645 000
	1	1 603 000	1 603 000
	2	1 533 000	3 066 000
	1	1 505 000	1 505 000
	1	1 393 000	1 393 000
	1	1 295 000	1 295 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008583907	2	2 793 000	5 586 000
	2	1 813 000	3 626 000
	2	1 708 000	3 416 000

JUSTVIKLIA BORETTSLAG



Noter 2024

Pantegjeld

	1	1 673 000	1 673 000
	2	1 638 000	3 276 000
	1	1 603 000	1 603 000
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 30008376162 har første avdrag 25.09.2026 med kr 31 978	1	2 513 000	1 366
	1	2 380 000	1 294
	1	2 310 000	1 256
	1	1 652 000	898
	1	1 505 000	818
	1	1 494 500	813
	1	1 400 000	761
	1	1 372 000	746
	2	1 267 000	689
	1	1 260 000	685
	1	1 183 000	643
Lån 30008445660 har første avdrag 25.09.2027 med kr 31 493	1	1 883 000	1 024
	1	1 785 000	971
	1	1 743 000	948
	1	1 715 000	933
	1	1 673 000	910
	1	1 645 000	894
	1	1 603 000	872
	2	1 533 000	834
	1	1 505 000	818
	1	1 393 000	757
	1	1 295 000	704
Lån 30008583907 har første avdrag 25.09.2028 med kr 31 288	2	2 793 000	1 519
	2	1 813 000	986
	2	1 708 000	929
	1	1 673 000	910
	2	1 638 000	891
	1	1 603 000	872



Noter 2024

Pantegjeld

Lån nr 3000.83.76162 er avdragsfritt frem til september 2026. Avdrag kreves inn forskuddsvis fra eierne, innkreving av avdrag starter derfor fra juli 2026. Det understrekes at dagens låneavtale og forutsetninger ligger til grunn, og at beregningen gjelder effekten av avdrag isolert sett. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes, og fra hvilket tidspunkt. Det er derfor vanskelig å si noe sikkert om utvikling i de månedlige felleskostnadene i fremtiden, og man må utvise forsiktighet med å bruke beregningen som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

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

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret. Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen. Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.



Resultat og balanse med noter for JUSTVIKLIA BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For JUSTVIKLIA BORETTSLAG

Styreleder	Jan Kristian Mikaelson (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Tore Wolles (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Anders Justnes (sign.)	08.04.2025