



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Firing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	4 089 429	4 123 380
Sum inntekter		4 089 429	4 123 380
Kostnader			
Lønnskostnad	2	341 866	282 696
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	5 380	448
Annen driftskostnad	5,6,7	1 660 550	1 725 439
Sum kostnader		2 252 893	2 243 021
Driftsresultat		1 836 535	1 880 359
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		142	107
Sum finansinntekter		142	107
Annen finanskostnad		54 037	41 952
Sum finanskostnader		54 037	41 952
Netto finans		-53 896	-41 845
Ordinært resultat før skattekostnad		2 027 738	2 072 952
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 027 738	2 072 952
Årsresultat		1 782 640	1 838 514



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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	21 072	26 452
Sum varige driftsmidler		68 627 038	68 632 418
Sum anleggsmidler		68 627 038	68 632 418
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		193 847	346 280
Sum fordringer		193 847	346 280
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		963 984	793 586
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 157 832	1 139 865
Sum omløpsmidler		1 157 831	1 139 866
SUM EIENDELER		69 784 869	69 772 283
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	20 802 556	19 019 916



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		20 802 556	19 019 916
Sum egenkapital		20 806 656	19 024 016
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	3 471 614	4 605 907
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	45 120 635	45 808 173
Sum annen langsiktig gjeld		48 592 249	50 414 080
Sum langsiktig gjeld		48 592 249	50 414 079
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		234 689	143 088
Annen kortsiktig gjeld		151 276	191 100
Sum kortsiktig gjeld		385 964	334 187
Sum gjeld		48 978 213	50 748 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 784 869	69 772 283
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	48 592 249	50 414 079



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 469664

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Firing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 982 772 109
BYHAVEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	4 089 429	4 123 380
Sum inntekter		4 089 429	4 123 380
Kostnader			
Lønnskostnad	2	341 866	282 696
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	5 380	448
Annen driftskostnad	5, 6, 7	1 660 550	1 725 439
Sum kostnader		2 252 893	2 243 021
Driftsresultat		1 836 535	1 880 359
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		142	107
Sum finansinntekter		142	107
Annen finanskostnad		54 037	41 952
Sum finanskostnader		54 037	41 952
Netto finans		-53 896	-41 845
Ordinært resultat før skattekostnad		2 027 738	2 072 952
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 027 738	2 072 952
Årsresultat		1 782 640	1 838 514



Organisasjonsnr: 982 772 109
BYHAVEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

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	21 072	26 452
Sum varige driftsmidler		68 627 038	68 632 418

Sum anleggsmidler		68 627 038	68 632 418
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		193 847	346 280
Sum fordringer		193 847	346 280

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		963 984	793 586
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 157 832	1 139 865

Sum omløpsmidler		1 157 831	1 139 866
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		69 784 869	69 772 283
---------------	--	------------	------------

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	20 802 556	19 019 916
Sum opptjent egenkapital		20 802 556	19 019 916

Sum egenkapital		20 806 656	19 024 016
-----------------	--	------------	------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	3 471 614	4 605 907
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	45 120 635	45 808 173
Sum annen langsiktig gjeld		48 592 249	50 414 080
Sum langsiktig gjeld		48 592 249	50 414 079
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		234 689	143 088
Annen kortsiktig gjeld		151 276	191 100
Sum kortsiktig gjeld		385 964	334 187
Sum gjeld		48 978 213	50 748 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 784 869	69 772 283
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	48 592 249	50 414 079



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	805 678	855 879	805 678	771 868
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 782 640	1 838 514	1 531 000	1 845 000
Tilbakeføring av avskrivninger	5 380	448	5 000	6 000
Fradrag for påkostninger	0	-26 900	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-402 780	-431 125	-418 000	-365 000
Innbetalt IN andelseiere	731 513	75 000	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	-731 513	-75 000	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	-1 419 050	-1 431 138	-1 070 000	-1 450 000
B. Årets endring disponible midler	-33 810	-50 201	48 000	36 000
C. Disponible midler	771 868	805 678	853 678	807 868



Resultatregnskap 2022 for Byhaven Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 656 984	1 593 312	1 657 000	1 856 000
Innkrevde lånekostnader		427 314	440 400	455 000	451 000
Innkrevde garasjekostnader		9 100	16 100	17 000	8 000
Andre driftsinntekter	1	1 996 031	2 073 568	1 667 000	2 118 000
Sum inntekter		4 089 429	4 123 380	3 796 000	4 433 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	260 676	204 417	230 000	250 000
Styrehonorar		81 190	78 279	80 000	85 000
Avskrivninger	4	5 380	448	5 000	6 000
Revisjonshonorar		5 634	5 442	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		134 562	134 562	138 000	141 000
Kontingent LABO / NBBL		16 344	16 344	16 000	16 000
Vedlikehold	5	275 263	243 116	250 000	270 000
Kabel-tv og bredbånd		245 098	234 438	243 000	254 000
Forsikring		98 995	93 398	99 000	106 000
Kommunale avgifter	6	384 819	378 084	388 000	494 000
Energi og strøm		632 403	761 328	640 000	720 000
Andre driftskostnader	7	112 530	93 165	106 000	125 000
Sum kostnader		2 252 893	2 243 021	2 201 000	2 473 000
Driftsresultat		1 836 535	1 880 359	1 595 000	1 960 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		142	107	1 000	1 000
Rentekostnader		54 037	41 952	65 000	116 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-53 896	-41 845	-64 000	-115 000
Årsresultat		1 782 640	1 838 514	1 531 000	1 845 000

Årsoppgjør 2022 for Byhaven Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Byhaven Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8	68 291 486	68 291 486
Påkostninger / tekniske anlegg	8	314 480	314 480
Andre driftsmidler	4	21 072	26 452
Sum anleggsmidler		68 627 038	68 632 418
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		67 603	225 965
Forskuddsbetalte kostnader		125 270	120 315
Andre fordringer		974	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		963 984	793 586
Sum omløpsmidler		1 157 832	1 139 865
SUM EIENDELER		69 784 869	69 772 283

Årsoppgjør 2022 for Byhaven Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Byhaven Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	9	4 100	4 100
Opptjent egenkapital	9	19 019 916	19 019 916
Årets resultat	9	1 782 640	0
Sum opptjent egenkapital		20 806 656	19 024 016
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	3 471 614	4 605 907
Gjeld til andelseiere (IN)	10	14 883 910	15 571 448
Borettsinnskudd	11	30 236 725	30 236 725
Sum langsiktig gjeld		48 592 249	50 414 079
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 728	0
Leverandørgjeld		234 689	143 088
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		51 167	21 283
Påløpte renter		89	47
Annen kortsiktig gjeld		88 292	169 770
Sum kortsiktig gjeld		385 964	334 187
Sum gjeld		48 978 213	50 748 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 784 869	69 772 283
Pantestillelser	12	48 592 249	50 414 079

Larvik, 31.12.2022

Årsoppgjør 2022 for Byhaven Borettslag



Noter til regnskapet 2022 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 2022	Regnskap 2021
Strøm leiligheter	560 228	631 956
Strøm elbil	16 752	10 474
Reduksjon andel IN	1 419 050	1 431 138
Sum	1 996 031	2 073 568

Årsoppgjør 2022 for Byhaven Borettslag



Noter til regnskapet 2022 for Byhaven Borettslag

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Lønn	194 350	150 835
Opptjente feriepenger	24 079	18 647
Arbeidsgiveravgift	38 851	32 305
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	3 395	2 630
Sum	260 676	204 417

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:	5 828
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 072
Årets avskrivninger :	5 380
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	5

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Vedlikehold og sevice heis	62 936	55 817
Vedlikehold innvendig	7 183	9 356
Vedlikehold VVS	5 407	0
Vedlikehold elektro	20 397	12 910
Vedlikehold uteanlegg	0	38 033
Vedlikehold snekkerarbeid	23 899	24 999
Vedlikehold malerarbeid	8 106	11 872
Vedlikehold garasjer/parkering	2 764	35 861
Vedlikehold murerarbeid	0	4 250
Vedlikehold dører	6 263	47 357
Vedlikehold brann/alarm/nødløys	11 554	0
Vedlikehold ventilasjon	74 675	2 661
Vedlikehold porttelefoner	52 079	0
Sum	275 263	243 116

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

Årsoppgjør 2022 for Byhaven Borettslag



Noter til regnskapet 2022 for Byhaven Borettslag

Note 6 - Kommunale avgifter

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



Noter til regnskapet 2022 for Byhaven Borettslag

Note 7 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Renhold, evnt. matter	42 040	40 375
Drift ladestasjon elbil	5 575	2 880
Innkjøp av inventar og utstyr	7 534	3 800
Driftsmateriell	3 553	1 829
Nummer-/navnskilt, postkasser	252	0
Opprydding / bortkjøring av søppel	0	240
Snørydding/sandstrøing	690	7 748
Beplantning	2 698	4 466
Brannvarsling, sprinkling, dokument	1 084	4 761
Telekommunikasjon	22 904	6 906
Gaver, fradragsberettiget	4 058	2 180
Premie sikringsordning	2 563	2 467
Kostnader vedr. styrearbeid	3 391	1 281
Generalforsamling	3 730	3 376
Servering/tilstelning beboere	0	7 714
Kurs for tillitsvalgte	7 200	0
Bank- og betalingsgebyr	3 317	3 141
Andre gebyrer og driftskostnader	1 937	0
Andre kostnader	4	0
Sum	112 530	93 165



Noter til regnskapet 2022 for Byhaven Borettslag

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 2022	Regnskap 2021
Innskutt andelskapital	4 100	4 100
Opptjent egenkapital pr. 01.01	19 019 916	17 181 403
+/- Årets resultat	1 782 640	1 838 514
Sum egenkapital pr 31.12	20 806 656	19 024 016

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



Noter til regnskapet 2022 for Byhaven Borettslag

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Larvikbanken	Husbanken
Formål:	Infrastruktur lading elbil	
Lånenummer:	25107713614	11466762
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2002
Rentesats:	3.90 %	1.732 %
Beregnet innfridd:	27.06.2029	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	230 000	37 970 000
Lånesaldo 01.01:	188 973	4 355 228
Avdrag i perioden:	22 007	1 112 286
Lånesaldo 31.12:	166 966	3 242 942
Saldo 5 år frem i tid:	42 479	1 641 907
Andelssaldo 01.01:	0	15 571 448
Innbetalt IN i perioden:	0	731 513
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	1 419 050
Andelssaldo 31.12:	0	14 883 910
Sum pantegjeld for lån:	166 966	18 126 852

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11466762	2	434 433	868 866
	1	334 180	334 180
	1	291 214	291 214
	1	273 127	273 127
	1	243 474	243 474
	1	195 734	195 734
	1	171 864	171 864
	1	167 090	167 090
	1	157 542	157 542
	1	143 220	143 220
	1	137 115	137 115
	1	134 386	134 386
	1	125 132	125 132
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25107713614	1	5 158	5 158
	1	4 815	4 815
	2	4 706	9 412
	1	4 634	4 634
	1	4 581	4 581
	1	4 472	4 472
	1	4 399	4 399
	4	4 346	17 384
	1	4 237	4 237
	2	4 219	8 438
	2	4 183	8 366
	2	4 092	8 184
	1	4 074	4 074
	3	4 057	12 171

Årsoppgjør 2022 for Byhaven Borettslag



Noter til regnskapet 2022 for Byhaven Borettslag

Langsiktig gjeld

3	3 984	11 952
1	3 967	3 967
2	3 949	7 898
1	3 912	3 912
1	3 840	3 840
1	3 732	3 732
4	3 659	14 636
3	3 533	10 599
1	3 128	3 128
1	2 973	2 973

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 2022 for Byhaven Borettslag

Note 11 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
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. 48 592 249,- 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.)	12.04.2023
Styremedlem	Bjørn Petersen (sign.)	12.04.2023
Styremedlem	Anne Sletholt (sign.)	12.04.2023
Styremedlem	Jorun Gjeterud (sign.)	12.04.2023
Styremedlem	Torunn H Haarberg (sign.)	12.04.2023



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 2022, 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 2022, 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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

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	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

Penneo document key: IJDE0-C304G-G32DY-KHXOM-01D78-QMUSO



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 revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sandefjord, 14. april 2023
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: IJDE0-C304G-G32DY-KHXOM-01D78-QMUSO



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

On behalf of: KPMG AS

Serial number: 9578-5992-4-2658469

IP: 79.160.xxx.xxx

2023-04-14 16:55:41 UTC



Penneo document key: IUDE0-C304G-G32DY-KHXOM-01D78-QMU50

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validator>**