



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	4 220 009	4 089 429
Sum inntekter		4 220 009	4 089 429
Kostnader			
Lønnskostnad	2	316 430	341 866
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	5 380	5 380
Annen driftskostnad	5,6,7	2 054 966	1 905 648
Sum kostnader		2 376 776	2 252 893
Driftsresultat		1 843 233	1 836 535
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		7 611	142
Sum finansinntekter		7 611	142
Annen finanskostnad		105 307	54 037
Sum finanskostnader		105 307	54 037
Netto finans		-97 696	-53 896
Ordinært resultat før skattekostnad		1 745 537	1 782 640
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 745 537	1 782 640
Årsresultat		1 745 537	1 782 640



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	15 692	21 072
Sum varige driftsmidler		68 621 658	68 627 038
Sum anleggsmidler		68 621 658	68 627 038
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		152 663	193 847
Sum fordringer		152 663	193 847
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 024 959	963 984
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 177 621	1 157 832
Sum omløpsmidler		1 177 622	1 157 831
SUM EIENDELER		69 799 279	69 784 869
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	22 548 093	20 802 556



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		22 548 093	20 802 556
Sum egenkapital		22 552 193	20 806 656
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	3 026 212	3 471 614
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	43 868 508	45 120 635
Sum annen langsiktig gjeld		46 894 720	48 592 249
Sum langsiktig gjeld		46 894 720	48 592 249
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		195 081	234 689
Annen kortsiktig gjeld		157 284	151 276
Sum kortsiktig gjeld		352 366	385 964
Sum gjeld		47 247 086	48 978 213
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 799 279	69 784 869
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	46 894 720	48 592 249



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 405570

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 982 772 109
BYHAVEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	4 220 009	4 089 429
Sum inntekter		4 220 009	4 089 429
Kostnader			
Lønnskostnad	2	316 430	341 866
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	5 380	5 380
Annen driftskostnad	5,6,7	2 054 966	1 905 648
Sum kostnader		2 376 776	2 252 893
Driftsresultat		1 843 233	1 836 535
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		7 611	142
Sum finansinntekter		7 611	142
Annen finanskostnad		105 307	54 037
Sum finanskostnader		105 307	54 037
Netto finans		-97 696	-53 896
Ordinært resultat før skattekostnad		1 745 537	1 782 640
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 745 537	1 782 640
Årsresultat		1 745 537	1 782 640



Organisasjonsnr: 982 772 109
BYHAVEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

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	15 692	21 072
Sum varige driftsmidler		68 621 658	68 627 038

Sum anleggsmidler		68 621 658	68 627 038
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		152 663	193 847
Sum fordringer		152 663	193 847

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 024 959	963 984
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 177 621	1 157 832

Sum omløpsmidler		1 177 622	1 157 831
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		69 799 279	69 784 869
---------------	--	------------	------------

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	22 548 093	20 802 556
Sum opptjent egenkapital		22 548 093	20 802 556

Sum egenkapital		22 552 193	20 806 656
-----------------	--	------------	------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	3 026 212	3 471 614
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	43 868 508	45 120 635
Sum annen langsiktig gjeld		46 894 720	48 592 249
Sum langsiktig gjeld		46 894 720	48 592 249
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		195 081	234 689
Annen kortsiktig gjeld		157 284	151 276
Sum kortsiktig gjeld		352 366	385 964
Sum gjeld		47 247 086	48 978 213
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 799 279	69 784 869
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	46 894 720	48 592 249



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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	771 868	805 678	771 868	825 256
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 745 537	1 782 640	1 845 000	1 652 000
Tilbakeføring av avskrivninger	5 380	5 380	6 000	6 000
Avdrag langsiktig gjeld	-314 723	-402 780	-365 000	-298 000
Innbetalt IN andelseiere	130 678	731 513	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	-130 678	-731 513	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	-1 382 806	-1 419 050	-1 450 000	-1 400 000
B. Årets endring disponible midler	53 388	-33 810	36 000	-40 000
C. Disponible midler	825 256	771 868	807 868	785 256



Resultatregnskap 2023 for Byhaven Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 855 860	1 656 984	1 856 000	1 949 000
Innkrevde lånekostnader		387 698	427 314	451 000	405 000
Innkrevde garasjekostnader		2 800	9 100	8 000	8 000
Andre driftsinntekter	1	1 973 651	1 996 031	2 118 000	2 008 000
Sum inntekter		4 220 009	4 089 429	4 433 000	4 370 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	238 056	260 676	250 000	250 000
Styrehonorar		78 374	81 190	85 000	82 000
Avskrivninger	4	5 380	5 380	6 000	6 000
Revisjonshonorar		6 564	5 634	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		144 384	134 562	141 000	153 000
Kontingent LABO / NBBL		16 398	16 344	16 000	16 000
Vedlikehold	5	285 188	275 263	270 000	270 000
Kabel-tv og bredbånd		263 343	245 098	254 000	275 000
Forsikring		105 713	98 995	106 000	112 000
Kommunale avgifter	6	445 982	384 819	494 000	531 000
Eiendomsskatt		63 393	0	0	133 000
Energi og strøm		646 503	632 403	720 000	660 000
Andre driftskostnader	7	77 498	112 530	125 000	110 000
Sum kostnader		2 376 776	2 252 893	2 473 000	2 605 000
Driftsresultat		1 843 233	1 836 535	1 960 000	1 765 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		7 611	142	1 000	25 000
Rentekostnader		105 307	54 037	116 000	138 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-97 696	-53 896	-115 000	-113 000
Årsresultat		1 745 537	1 782 640	1 845 000	1 652 000

Årsoppgjør 2023 for Byhaven Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Byhaven Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8	68 291 486	68 291 486
Påkostninger / teknisk anlegg	8	314 480	314 480
Andre driftsmidler	4	15 692	21 072
Sum anleggsmidler		68 621 658	68 627 038
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	67 603
Forskuddsbetalte kostnader		146 007	125 270
Andre fordringer		6 656	974
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		257 186	946 003
Innestående på sparekonto med betingelser		750 000	0
Innestående på skattetrekkskonto		17 773	17 981
Sum omløpsmidler		1 177 621	1 157 832
SUM EIENDELER		69 799 279	69 784 869

Årsoppgjør 2023 for Byhaven Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Byhaven Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	9	4 100	4 100
Opptjent egenkapital	9	20 802 556	20 802 556
Årets resultat	9	1 745 537	0
Sum opptjent egenkapital		22 552 193	20 806 656
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	3 026 212	3 471 614
Gjeld til andelseiere (IN)	10	13 631 783	14 883 910
Borettsinnskudd	11	30 236 725	30 236 725
Sum langsiktig gjeld		46 894 720	48 592 249
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 049	11 728
Leverandørgjeld		195 081	234 689
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		52 542	51 167
Påløpte renter		111	89
Annen kortsiktig gjeld		88 582	88 292
Sum kortsiktig gjeld		352 366	385 964
Sum gjeld		47 247 086	48 978 213
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 799 279	69 784 869
Pantestillelser	12	46 894 720	48 592 249

Larvik, 31.12.2023

Årsoppgjør 2023 for Byhaven Borettslag



Noter til regnskapet 2023 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 2023	Regnskap 2022
Strøm leiligheter	573 985	560 228
Strøm elbil	16 860	16 752
Reduksjon andel IN	1 382 806	1 419 050
Sum	1 973 651	1 996 031



Noter til regnskapet 2023 for Byhaven Borettslag

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Lønn	183 162	194 350
Opptjente feriepenger	22 895	24 079
Arbeidsgiveravgift	35 875	38 851
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	3 228	3 395
Motkonto refusjon sykelønn	-7 104	0
Sum	238 056	260 676

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:	11 208
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 692
Årets avskrivninger :	5 380
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	5

Årsoppgjør 2023 for Byhaven Borettslag



Noter til regnskapet 2023 for Byhaven Borettslag

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold og sevice heis	75 509	62 936
Vedlikehold innvendig	0	7 183
Vedlikehold VVS	6 905	5 407
Vedlikehold elektro	32 345	20 397
Vedlikehold uteanlegg	53 679	0
Vedlikehold snekkerarbeid	313	23 899
Vedlikehold malerarbeid	4 500	8 106
Vedlikehold garasjer/parkering	2 848	2 764
Vedlikehold murerarbeid	19 375	0
Vedlikehold blikkenslager	2 094	0
Vedlikehold dører	51 428	6 263
Vedlikehold brann/alarm/nøddlys/sprinkleranlegg	9 918	11 554
Vedlikehold ventilasjon	0	74 675
Vedlikehold porttelefoner	26 275	52 079
Sum	285 188	275 263

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 2023 for Byhaven Borettslag

Note 7 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Renhold, evt. matter	46 121	42 040
Drift ladestasjon elbil	4 042	5 575
Innkjøp av inventar og utstyr	6 561	7 534
Driftsmateriell	2 138	3 553
Nummer-/navnskilt, postkasser	0	252
Snørydding/sandstrøing	1 035	690
Beplantning	979	2 698
Brannvarsling, sprinkling, dokument	0	1 084
Telekommunikasjon	0	22 904
Gaver, fradragsberettiget	3 350	4 058
Premie sikringsordning	2 649	2 563
Kostnader vedr. styrearbeid	3 158	3 391
Generalforsamling	5 000	3 730
Kurs for tillitsvalgte	0	7 200
Bank- og betalingsgebyr	2 465	3 317
Andre gebyrer og driftskostnader	0	1 937
Andre kostnader	0	4
Sum	77 498	112 530

Arsoppgjør 2023 for Byhaven Borettslag



Noter til regnskapet 2023 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 2023	Regnskap 2022
Innskutt andelskapital	4 100	4 100
Oppjent egenkapital pr. 01.01	20 802 556	19 019 916
+/- Årets resultat	1 745 537	1 782 640
Sum egenkapital pr 31.12	22 552 193	20 806 656

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



Noter til regnskapet 2023 for Byhaven Borettslag

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Larvikbanken	Husbanken
Formål:	Infrastruktur lading elbil	
Lånenummer:	25107713614	11466762
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2002
Rentesats:	5.55 %	3.873 %
Beregnet innfridd:	27.06.2029	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	230 000	37 970 000
Lånesaldo 01.01:	166 966	3 242 942
Avdrag i perioden:	21 040	424 362
Lånesaldo 31.12:	145 926	2 818 580
Saldo 5 år frem i tid:	15 207	1 290 741
Andelssaldo 01.01:	0	14 883 910
Innbetalt IN i perioden:	0	130 678
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	1 382 806
Andelssaldo 31.12:	0	13 631 783
Sum pantegjeld for lån:	145 926	16 450 363

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11466762	2	394 254	788 508
	1	303 272	303 272
	1	264 280	264 280
	1	247 867	247 867
	1	220 956	220 956
	1	177 631	177 631
	1	155 969	155 969
	1	151 636	151 636
	1	142 971	142 971
	1	129 974	129 974
	1	121 957	121 957
	1	113 559	113 559
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25107713614	1	4 508	4 508
	1	4 208	4 208
	2	4 113	8 226
	1	4 050	4 050
	1	4 004	4 004
	1	3 909	3 909
	1	3 845	3 845
	4	3 798	15 192
	1	3 703	3 703
	2	3 687	7 374
	2	3 656	7 312
	2	3 577	7 154
	1	3 561	3 561
	3	3 546	10 638
	3	3 482	10 446

Arsoppgjør 2023 for Byhaven Borettslag



Noter til regnskapet 2023 for Byhaven Borettslag

Langsiktig gjeld

1	3 467	3 467
2	3 451	6 902
1	3 419	3 419
1	3 356	3 356
1	3 262	3 262
4	3 198	12 792
3	3 088	9 264
1	2 734	2 734
1	2 598	2 598

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 2023 for Byhaven Borettslag

Note 11 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
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. 46 894 720,- 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.)	20.03.2024
Styremedlem	Torunn H Haarberg (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Anne Sletholt (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Bjørn Petersen (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Jorun Gjeterud (sign.)	20.03.2024



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 2023, 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 2023, 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.

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 Dokumentnøkkel: SW8FP-ZAOVV-NU66S-HYK8G-CPYTB-PJKKA



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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Sandefjord
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SW8FP-ZAOVV-NU66S-HYK8G-CPYTB-PJKKA



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

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-2658469

IP: 81.166.xxx.xxx

2024-03-21 16:22:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SW8FP-ZA0VV-NU66S-HYK8G-CPYTB-PJKKA

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/validator>