



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 614 637
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Sørlandet Boligbyggelag
Rådhusgata 14
4611 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: Gunnar Slotta
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

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, 09.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	17 043 390	20 176 916
Sum inntekter		17 043 389	20 176 915
Kostnader			
Lønnskostnad	4,7	348 005	211 085
Annen driftskostnad	3,5,6,8 ,9,10	23 854 196	9 137 425
Sum kostnader		24 202 200	9 348 509
Driftsresultat		-7 158 810	10 828 406
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		108 360	879
Sum finansinntekter		108 360	879
Annen finanskostnad		3 078 119	2 652 526
Sum finanskostnader		3 078 119	2 652 526
Netto finans		-2 969 759	-2 651 647
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 128 570	8 176 759
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 128 570	8 176 759
Årsresultat	11,12	-10 128 569	8 176 760
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 128 569	-8 176 760
Sum overføringer og disponeringer		10 128 569	-8 176 760



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13,14	472 910 960	472 910 960
Sum varige driftsmidler		472 910 960	472 910 960
Sum anleggsmidler		472 910 960	472 910 960
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer	15	240 487	149 802
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 155 567	1 165 379
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 155 567	1 165 379
Sum omløpsmidler	11	6 396 054	1 315 181
SUM EIENDELER		479 307 014	474 226 141
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		15 100	15 100
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		224 558 768	234 687 337
Sum egenkapital	12	224 573 867	234 702 437



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,16	64 174 910	49 051 089
Øvrig langsiktig gjeld	14,16	189 410 600	189 395 960
Sum annen langsiktig gjeld		253 585 510	238 447 049
Sum langsiktig gjeld		253 585 510	238 447 049
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		955 825	974 076
Skyldige offentlige avgifter		12 820	0
Annen kortsiktig gjeld	9	178 992	102 579
Sum kortsiktig gjeld	11	1 147 637	1 076 655
Sum gjeld		254 733 147	239 523 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		479 307 014	474 226 141



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 445989

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 614 637
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Sørlandet Boligbyggelag
Rådhusgata 14
4611 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: Gunnar Slotta
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 988 614 637
BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	17 043 390	20 176 916
Sum inntekter		17 043 389	20 176 915
Kostnader			
Lønnskostnad	4,7	348 005	211 085
Annen driftskostnad	3,5,6,8,9	23 854 196	9 137 425
Sum kostnader		24 202 200	9 348 509
Driftsresultat		-7 158 810	10 828 406
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		108 360	879
Sum finansinntekter		108 360	879
Annen finanskostnad		3 078 119	2 652 526
Sum finanskostnader		3 078 119	2 652 526
Netto finans		-2 969 759	-2 651 647
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 128 570	8 176 759
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 128 570	8 176 759
Årsresultat	11,12	-10 128 569	8 176 760
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 128 569	-8 176 760
Sum overføringer og disponeringer		10 128 569	-8 176 760



Sum langsiktig gjeld		253 585 510	238 447 049
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		955 825	974 076
Skyldige offentlige avgifter		12 820	0
Annen kortsiktig gjeld	9	178 992	102 579
Sum kortsiktig gjeld	11	1 147 637	1 076 655
Sum gjeld		254 733 147	239 523 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		479 307 014	474 226 141



Organisasjonsnr: 988 614 637
BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

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



Resultatrapport klient 466 BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		6 157 140	5 827 236	6 157 012	6 157 140
Inndekning av renter		2 941 645	2 652 004	2 808 346	2 444 447
Inndekning av ord. avdrag		1 403 047	1 572 792	1 496 619	1 350 547
Inndekning av IN avdrag	0	3 493 493	7 333 104	0	0
Innbetalt kabel TV		574 200	680 831	574 200	597 168
Leieinntekt parkering		13 000	10 000	8 000	10 000
Andre leieinntekter		13 500	11 500	11 000	11 500
Oppvarming		1 577 741	1 512 144	1 396 724	1 463 230
Feieavgift		1 500	1 140	1 125	1 140
Tilskudd	1	135 175	0	0	0
Vedlikeholdsfond		300 180	300 180	300 180	300 180
Innbetalte dugnadspenger		90 000	0	0	180 000
Andre driftsinntekter	2	342 769	275 985	286 978	291 288
Sum inntekter		17 043 389	20 176 915	13 040 184	12 806 640
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	19 188	18 250	19 200	20 000
Styrehonorar	4	215 000	185 000	225 000	250 000
Forretningsførerhonorar		211 811	201 792	209 505	217 313
Rådgivningstjenester	5	7 500	25 067	100 000	57 500
Kontingent boligbyggelag		45 500	45 250	42 250	45 500
Vaktmester tjenester		511 500	489 375	511 900	360 000
Andre tjenester	6	118 500	404 275	0	30 000
Vakthold		0	0	16 000	0
Lønn	7	90 000	0	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	7	43 005	26 085	31 725	35 250
Vedlikehold/serviceavtaler	8	16 862 605	1 923 958	1 002 975	1 656 615
Kabel-tv		574 200	680 255	574 200	597 168
Bredbånd/lp-telefon/kollektiv internett		0	2 887	0	0
Forsikring		502 868	409 544	464 000	576 000
Kommunale avgifter		2 751 800	2 533 831	2 762 800	2 822 100
Strøm		400 195	438 773	521 000	438 300
Oppvarming	9	1 660 542	1 625 501	1 745 724	1 500 000
Andre leiekostnader		0	64 505	0	0
Renhold, fellesareal		90 947	122 520	124 700	60 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		14 097	26 515	12 800	12 800
Kontorrekvisita, trykksaker		8 678	600	12 000	10 000
Telefon og porto		1 317	0	0	0
Andre driftsutgifter	10	72 948	124 527	64 900	63 100
Sum driftskostnader		24 202 200	9 348 509	8 440 679	8 751 646
Driftsresultat		-7 158 810	10 828 406	4 599 505	4 054 994
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		108 360	879	0	40 000
Rentekostnad		3 078 119	2 652 526	2 808 346	2 444 447
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 969 759	-2 651 647	-2 808 346	-2 404 447
Årsresultat	11, 12	-10 128 569	8 176 760	1 791 159	1 650 547

Disponering av resultat

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG



Resultatrapport klient 466 BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Overføring til/fra opptjent egenkapital	10 128 569	-8 176 760	1 791 159	1 650 547
Sum disponering av resultat	10 128 569	-8 176 760	1 791 159	1 650 547

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG



Balanserapport klient 466 BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13, 14	472 910 960	472 910 960
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		472 910 960	472 910 960
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		218 655	0
Andre fordringer	15	21 832	149 802
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		6 145 567	1 165 379
Skattetrekkkonto, bundne midler		10 000	0
Sum omløpsmidler	11	6 396 054	1 315 181
SUM EIENDELER		479 307 014	474 226 141

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG



Balanserapport klient 466 BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		15 100	15 100
Annen egenkapital		234 687 337	234 687 337
Årets resultat		-10 128 569	0
Sum egenkapital	12	224 573 867	234 702 437
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	14, 16	64 174 910	49 051 089
Borettsinnskudd	14, 16	189 020 000	189 020 000
Andre innskudd		390 600	375 960
Sum langsiktig gjeld		253 585 510	238 447 049
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		27 593	17 314
Leverandørgjeld		955 825	974 076
Skyldig off. myndigheter		12 820	0
Påløpne renter		151 399	47 022
Annen kortsiktig gjeld		0	5 677
Fyring beboere	9	0	32 566
Sum kortsiktig gjeld	11	1 147 637	1 076 655
Sum gjeld		254 733 147	239 523 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		479 307 014	474 226 141

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

Kristiansand, 08.04.25

(Signert elektronisk)

Gunnar Slotta
Styreleder

William Øverland
Nestleder

Øyvind Kittelsen
Styremedlem

Svein B. Sødal
Styremedlem

Johnny Kjellevand
Styremedlem

BYSTRANDA AVENY 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 - Tilskudd

Borettslaget har i regnskapsåret mottatt tilskudd på kr 135 175,-

Fra Enova er det gitt kr 65 175,- til energiltak og fra Søbo kr 50 000,- til skifte av LED lys fellesarealer og garasjekjeller samt kr 20 000,- til energireduksjon vannbehandling.



Noter 2024

Note 2 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter er felleskostnader fakturert til næringseksjonene kr 125 950,- samt inntekter ladestrøm 149 319,- og montering av nye ladestasjoner kr 67 500,-

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	19 188	18 250
Sum	19 188	18 250

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

Note 4 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	215 000	185 000
Sum	215 000	185 000

Note 5 - Rådgivningstjenester

Gjelder avtale om HMS system.

Note 6 - Andre tjenester

Andre tjenester består av kostnader til energikartlegging utført av Ingeniører Løyning as og Avitell.

Note 7 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	90 000	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	43 005	26 085
Sum	133 005	26 085

Borettslaget har i regnskapsåret hatt lønnskostnader knyttet til leder av fasdeprosjekt, nøkkelprosjekt og bytte av terrasseglass. Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er utbetalt kr 90 000,- som lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar i 2024.



Noter 2024

Note 8 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	651 367	739 944
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	37 453	63 031
6603 VEDLIKEHOLD VVS	148 950	36 914
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	96 919	63 164
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	68 719	88 860
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	307 562	215 198
6609 KJØP AV MALING	5 168	23 775
6614 EGENANDEL SKADER	12 000	9 000
6615 VEDLIKEHOLD LEKEPLASS	12 250	0
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	168 504	100 100
6617 VEDLIKEHOLD CALLING ANLEGG	21 557	89 955
6619 VEDLIKEHOLD VANNMÅLERE	0	40 437
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	66 483	46 475
6630 BRØYTING	22 906	11 000
6631 SKADER EKSKL. EGENANDEL FORSIKRING	41 089	0
6633 ERSTATNING FORSIKRINGSAKER	-41 089	0
6635 VIDEO OVERVÅKING	1 248	0
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	0	388 104
6641 REHABILITERING	15 240 552	0
6690 DUGNADSUTBETALINGER	968	8 000
Sum	16 862 605	1 923 958

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

Borettslaget har i regnskapsåret gjennomført skifte av fasade, skifte av glassrekkverk på deler av terrassene, skifte kledning på heishusene og viftehus B- blokka, drenert i kjeller, byttet nøkkesystem, nytt calling anlegg, skiftet belysning til LED i alle fellesarealer og installasjon av rensing fjernvarme og forbruksvann.

Kostnader til dette er lånefinansiert.

Prosjektet er kostnadsført i regnskapet. Teknisk bistand Søbo er også inkl.

Det gjenstår arbeid med glass skifte på terrassene og takterrasse B- blokka.

Note 9 - Oppvarming

Avregning fjernvarme

Dette er bruttoført i resultatregnskapet,

dvs kostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør

og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning foretatt mot den enkelte beboer.

Avregning som ble foretatt i regnskapsåret gjelder perioden desember 2023- desember 2024, dvs 13 måneder. Noe av varmetapet/fellesvarmen ble kostnadsført i 2023, derfor litt unormalt lavt i 2024.

Det reelle varmetapet var på 8% etter avregningen.



Noter 2024

Note 10 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	0	83 899
7440 KONTINGENT NBBL	9 900	9 900
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	10 817	0
7720 GENERALFORSAMLING	32 500	9 600
7770 BANKOMKOSTNINGER	5 838	11 338
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	12 018	9 791
Sum	72 948	124 527

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	238 526	963 508
Årets resultat	-10 128 569	8 176 760
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	15 123 820	-8 911 381
Innskudd ikke pantsikret	14 640	9 640
B. Årets endringer i disponible midler	5 009 891	-724 982
C. Disponible midler UB	5 248 417	238 526
Omløpsmidler	6 396 054	1 315 181
- Kortsiktig gjeld	1 147 637	1 076 655
Disponible midler 31.12	5 248 417	238 526

Disponible midler er påvirket av at rehabiliteringslånet er trukket fullt opp i 2024, men det gjenstår prosjektkostnader i størrelses orden kr 2 mill. som er planlagt utført i 2025. Ny terrasse B- blokk, ferdigstillelse av utskiftning av glassrekkverk, oppgradering av brannalarm, samt vedlikehold hage etter byggearbeid.

Note 12 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	15 100	15 100
Annen egenkapital 01.01	234 687 337	226 510 577
Årets resultat	-10 128 569	8 176 760
Sum egenkapital 31.12	224 573 867	234 702 437



Noter 2024

Note 13 - Anleggsmidler

	Bygninger	Overvåkningsutstyr	Ladeanlegg El-biler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	472 535 000	143 554	375 960
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	472 535 000	143 554	375 960
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	143 554	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	472 535 000	0	375 960
Anskaffelsesår :	2008	2009	2018
Antatt levetid i år :		5	

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

Ladeanlegg er borettslagets infrastruktur som har motpost Andre innskudd, som er innbetalte andeler fra de som har lade plass pr 31.12. Lader og montering av denne på hver plass er andelseierskostnad. Ved installasjon av enkelt plasser er dette lagt ut av borettslaget på vegne av eierne og fremkommer derfor ikke i resultatregnskapet.

Note 14 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	253 194 910	238 071 089
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	193 364 366	195 555 387
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	472 910 960	472 910 960

Note 15 - Andre fordringer

Andre fordringer består
Og tilgode fra Klare Finans kr 21 832,- oppgjort januar 2025.



Noter 2024

Note 16 - Pantegjeld

Kreditor:	Den Norske Bank	Den Norske Bank	Den Norske Bank
Lånenummer:	16368601350	12127770059	12127770067
Lånetype:	Annuitet	Serie	Serie
Opptaksår:	2024	2008	2008
Rentesats:	5.54 %	5.54 %	5.54 %
Betingelser:	Flytende nominell rente, 5,49% +0,05%	Flytende nominell rente 5,49%+0,05	Flytende nominell rente 5,49%+0,05
Beregnet innfridd:	26.03.2055	26.06.2058	26.06.2058
Opprinnelig lånebeløp:	20 000 000	196 829 409	86 685 561
Lånesaldo 01.01:	0	31 375 107	17 675 980
Avdrag i perioden:	0	2 511 166	2 365 011
Opptak i perioden:	20 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	20 000 000	28 863 941	15 310 969
Andelssaldo 01.01:	0	138 491 083	57 071 776
Innbetalt IN i perioden:	0	1 617 525	1 875 967
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	4 030 024	1 661 958
Andelssaldo 31.12:	0	136 078 584	57 285 785
Sum pantegjeld for lån:	20 000 000	164 942 525	72 596 753

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127770059	1	2 015 857	2 015 857
	1	1 935 572	1 935 572
	1	1 668 536	1 668 536
	1	1 221 731	1 221 731
	1	1 186 825	1 186 825
	1	1 012 291	1 012 291
	1	816 814	816 814
	1	780 163	780 163
	1	743 511	743 511
	1	729 548	729 548
	1	712 095	712 095
	1	702 787	702 787
	2	677 188	1 354 376
	2	673 698	1 347 396
	1	666 717	666 717
	1	659 735	659 735
	1	644 027	644 027
	1	642 281	642 281
	1	635 300	635 300
	1	610 866	610 866
	1	609 702	609 702
	2	575 959	1 151 918
	1	574 213	574 213
	1	572 469	572 469

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG



Noter 2024

Pantegjeld

	1	523 599	523 599
	1	513 128	513 128
	1	502 798	502 798
	1	492 184	492 184
	1	481 711	481 711
	1	460 767	460 767
	1	457 448	457 448
	1	446 804	446 804
	1	432 841	432 841
	1	397 272	397 272
	1	320 950	320 950
	1	318 232	318 232
	1	223 653	223 653
	1	174 533	174 533
	1	123 291	123 291
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127770067	1	978 661	978 661
	1	887 247	887 247
	1	851 911	851 911
	1	734 380	734 380
	1	537 726	537 726
	1	522 362	522 362
	1	513 144	513 144
	1	445 544	445 544
	1	436 326	436 326
	1	382 554	382 554
	1	359 508	359 508
	1	353 363	353 363
	1	327 245	327 245
	1	321 099	321 099
	1	313 417	313 417
	1	309 320	309 320
	2	298 054	596 108
	2	296 517	593 034
	1	293 444	293 444
	2	290 372	580 744
	1	283 458	283 458
	1	282 691	282 691
	1	279 618	279 618
	1	268 863	268 863
	1	268 351	268 351
	1	265 790	265 790
	2	253 500	507 000
	1	252 732	252 732
	1	251 963	251 963
	1	242 880	242 880
	1	235 063	235 063
	1	230 454	230 454
	1	225 844	225 844
	1	216 626	216 626
	1	212 018	212 018

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG



Noter 2024

Pantegjeld

	1	202 800	202 800
	1	196 655	196 655
	1	190 509	190 509
	1	128 029	128 029
	1	99 350	99 350
	1	76 818	76 818
	1	56 318	56 318
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368601350	1	363 864	363 864
	1	333 681	333 681
	1	288 406	288 406
	2	271 651	543 302
	1	256 559	256 559
	1	241 468	241 468
	2	239 805	479 610
	1	226 376	226 376
	1	221 388	221 388
	2	219 598	439 196
	2	217 935	435 870
	1	216 272	216 272
	1	212 947	212 947
	1	211 284	211 284
	2	209 622	419 244
	1	207 959	207 959
	4	201 180	804 720
	5	199 518	997 590
	3	186 089	558 267
	1	184 426	184 426
	1	182 763	182 763
	2	181 101	362 202
	1	176 113	176 113
	1	166 009	166 009
	1	159 231	159 231
	2	155 905	311 810
	4	154 243	616 972
	1	152 580	152 580
	2	149 255	298 510
	2	147 592	295 184
	13	135 826	1 765 738
	3	134 163	402 489
	7	132 500	927 500
	1	129 047	129 047
	4	103 979	415 916
	7	102 317	716 219
	4	100 654	402 616
	4	97 201	388 804
	8	92 213	737 704
	1	88 888	88 888
	4	87 225	348 900
	1	85 562	85 562
	2	83 900	167 800

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG



Noter 2024

Pantegjeld

10	82 109	821 090
5	80 447	402 235
4	78 784	315 136
4	77 121	308 484
9	75 459	679 131
1	73 796	73 796
4	67 018	268 072
3	63 692	191 076

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 16368601350 har første avdrag 26.03.2025 med kr 66 408

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	363 864	403
1	333 681	369
1	288 406	319
2	271 651	301
1	256 559	284
1	241 468	267
2	239 805	265
1	226 376	251
1	221 388	245
2	219 598	243
2	217 935	241
1	216 272	239
1	212 947	236
1	211 284	234
2	209 622	232
1	207 959	230
4	201 180	223
5	199 518	221
3	186 089	206
1	184 426	204
1	182 763	202
2	181 101	200
1	176 113	195
1	166 009	184
1	159 231	176
2	155 905	173
4	154 243	171
1	152 580	169
2	149 255	165
2	147 592	163
13	135 826	150
3	134 163	148
7	132 500	147
1	129 047	143
4	103 979	115
7	102 317	113
4	100 654	111
4	97 201	108
8	92 213	102
1	88 888	98

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG



Noter 2024

Pantegjeld

4	87 225	97
1	85 562	95
2	83 900	93
10	82 109	91
5	80 447	89
4	78 784	87
4	77 121	85
9	75 459	84
1	73 796	82
4	67 018	74
3	63 692	70

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 fra og med 2012.

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.

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant. Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag. Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.



Resultat og balanse med noter for BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

Styreleder	Gunnar Slotta (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Øyvind Kittelsen (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Svein B. Sødal (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	William Øverland (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Johnny Kjellevand (sign.)	08.04.2025



Revisjonsfirma Eliassen AS
Skippergata 2
4611 Kristiansand

Telefon: +47 90 29 81 30
Mail: khe@eaudit.no
Org.nr: 915 380 875 MVA

Til generalforsamlingen i Bystranda Aveny Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bystranda Aveny Borettslag som viser et underskudd på kr 10 128 569. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 selskapets 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 avviklet.

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 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.



Revisjonsfirma Eliassen AS

Revisors beretning 2024
Bystranda Aveny Borettslag

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

Kristiansand, 8. april 2025
Revisjonsfirma Eliassen AS

Kjell Hugo Eliassen
Statsautorisert revisor