



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 10.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 02.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	3 768 078	3 911 510
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 768 078</b>	<b>3 911 510</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	263 172	225 400
Annen driftskostnad	4,5,6,7	1 201 472	1 501 868
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 685 141</b>	<b>1 939 812</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 082 937</b>	<b>1 971 698</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 723	3 865
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 723</b>	<b>3 865</b>
Annen finanskostnad		96 434	112 143
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>96 434</b>	<b>112 143</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-93 711</b>	<b>-108 278</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 209 723</b>	<b>2 075 964</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 209 723</b>	<b>2 075 964</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 989 226</b>	<b>1 863 420</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	68 605 966	68 605 966
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>68 605 966</b>	<b>68 605 966</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>68 605 966</b>	<b>68 605 966</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		115 131	242 949
<b>Sum fordringer</b>		<b>115 131</b>	<b>242 949</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		993 727	618 783
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 108 858</b>	<b>861 732</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 108 858</b>	<b>861 732</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 714 824</b>	<b>69 467 697</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	9	4 100	4 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 100</b>	<b>4 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	17 181 403	15 192 177
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 181 403</b>	<b>15 192 177</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 185 503</b>	<b>15 196 277</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	5 112 032	6 239 809
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	47 164 310	47 809 334
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>52 276 342</b>	<b>54 049 143</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>52 276 342</b>	<b>54 049 143</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		122 837	126 493
Annen kortsiktig gjeld		130 143	95 784
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>252 979</b>	<b>222 277</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 529 321</b>	<b>54 271 421</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 714 824</b>	<b>69 467 697</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	52 276 342	54 049 143



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 540627

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: 10.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 982 772 109  
BYHAVEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	3 768 078	3 911 510
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 768 078</b>	<b>3 911 510</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	263 172	225 400
Annen driftskostnad	4,5,6,7	1 201 472	1 501 868
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 685 141</b>	<b>1 939 812</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 082 937</b>	<b>1 971 698</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 723	3 865
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 723</b>	<b>3 865</b>
Annen finanskostnad		96 434	112 143
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>96 434</b>	<b>112 143</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-93 711</b>	<b>-108 278</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 209 723</b>	<b>2 075 964</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 209 723</b>	<b>2 075 964</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 989 226</b>	<b>1 863 420</b>



Organisasjonsnr: 982 772 109  
BYHAVEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

8	68 605 966	68 605 966
	<b>68 605 966</b>	<b>68 605 966</b>

Sum anleggsmidler

	<b>68 605 966</b>	<b>68 605 966</b>
--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler Varer

Fordringer  
Andre fordringer

	115 131	242 949
	<b>115 131</b>	<b>242 949</b>

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

	993 727	618 783
	<b>1 108 858</b>	<b>861 732</b>

Sum omløpsmidler

	<b>1 108 858</b>	<b>861 732</b>
--	------------------	----------------

SUM EIENDELER

	<b>69 714 824</b>	<b>69 467 697</b>
--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

9	4 100	4 100
	<b>4 100</b>	<b>4 100</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

9	17 181 403	15 192 177
	<b>17 181 403</b>	<b>15 192 177</b>

Sum egenkapital

	<b>17 185 503</b>	<b>15 196 277</b>
--	-------------------	-------------------

#### Gjeld

Langsiktig gjeld  
Annen langsiktig gjeld  
Gjeld til  
kredittinstitusjoner

10	5 112 032	6 239 809
----	-----------	-----------



Øvrig langsiktig gjeld	10,11	47 164 310	47 809 334
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>52 276 342</b>	<b>54 049 143</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>52 276 342</b>	<b>54 049 143</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		122 837	126 493
Annen kortsiktig gjeld		130 143	95 784
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>252 979</b>	<b>222 277</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 529 321</b>	<b>54 271 421</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 714 824</b>	<b>69 467 697</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	52 276 342	54 049 143



Organisasjonsnr: 982 772 109  
BYHAVEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

2

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. Disponible midler pr. 01.01	639 454	464 127	639 454	855 879
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 989 226	1 863 420	487 000	470 000
Fradrag for påkostninger	0	-230 000	0	0
Opptak Langsiktig gjeld	0	230 001	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-449 885	-426 899	-427 000	-442 000
Innbetalt IN andelseiere	677 892	0	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	-677 892	0	0	0
Reduksjon IN andelseiere	-1 322 917	-1 261 194	0	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>216 425</b>	<b>175 328</b>	<b>60 000</b>	<b>28 000</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>855 879</b>	<b>639 454</b>	<b>699 454</b>	<b>883 879</b>



## Resultatregnskap 2020 for Byhaven Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 593 312	1 593 312	1 593 000	1 593 000
Innkrevde lånekostnader		511 150	528 270	545 000	476 000
Innkrevde garasjekostnader		9 800	9 800	8 000	8 000
Andre driftsinntekter	1	1 653 816	1 780 128	470 000	494 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 768 078</b>	<b>3 911 510</b>	<b>2 616 000</b>	<b>2 571 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	188 572	153 400	200 000	200 000
Styrehonorar	3	74 600	72 000	74 000	76 000
Revisjonshonorar	4	5 346	5 244	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		132 732	130 218	133 000	135 000
Kontingent LABO / NBBL		16 278	16 188	16 000	16 000
Vedlikehold	5	176 731	245 851	250 000	250 000
Kabel-tv og bredbånd		220 497	212 544	222 000	230 000
Forsikring		87 975	78 582	81 000	95 000
Kommunale avgifter	6	349 538	366 538	381 000	389 000
Energi og strøm		349 237	557 373	540 000	540 000
Andre driftskostnader	7	83 635	101 874	110 000	105 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 685 141</b>	<b>1 939 812</b>	<b>2 012 000</b>	<b>2 041 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 082 937</b>	<b>1 971 698</b>	<b>604 000</b>	<b>530 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		2 723	3 865	1 000	1 000
Rentekostnader		96 434	112 143	118 000	61 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-93 711</b>	<b>-108 278</b>	<b>-117 000</b>	<b>-60 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 989 226</b>	<b>1 863 420</b>	<b>487 000</b>	<b>470 000</b>

## Årsoppgjør 2020 for Byhaven Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Byhaven Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.20	Regnskap pr. 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8	68 291 486	68 291 486
Rehabilitering	8	314 480	314 480
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>68 605 966</b>	<b>68 605 966</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varelager</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	135 405
Forskuddsbetalte kostnader		114 643	107 532
Andre fordringer		488	12
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Kontanter		0	10
Innestående på driftskonto		993 727	618 773
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 108 858</b>	<b>861 732</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 714 824</b>	<b>69 467 697</b>

## Årsoppgjør 2020 for Byhaven Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Byhaven Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.20	Regnskap pr. 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	9	4 100	4 100
Opptjent egenkapital	9	15 192 177	15 192 177
Årets resultat	9	1 989 226	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 185 503</b>	<b>15 196 277</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	10	5 112 032	6 239 809
Gjeld til andelseiere (IN)	10	16 927 585	17 572 609
Borettsinnskudd	11	30 236 725	30 236 725
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>52 276 342</b>	<b>54 049 143</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	12 959
Skyldige avregninger til beboere		60 265	0
Leverandørgjeld		122 837	126 493
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		20 309	15 746
Påløpte renter		48	828
Annen kortsiktig gjeld		49 521	66 251
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>252 979</b>	<b>222 277</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 529 321</b>	<b>54 271 421</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 714 824</b>	<b>69 467 697</b>
Pantestillelser	12	52 276 342	54 049 143

Larvik, 31.12.2020

## Årsoppgjør 2020 for Byhaven Borettslag



## Noter til regnskapet 2020 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.

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 2020	Regnskap 2019
Strøm leiligheter	328 178	518 934
Strøm elbil	2 721	0
Reduksjon andel IN	1 322 917	1 261 194
<b>Sum</b>	<b>1 653 816</b>	<b>1 780 128</b>



## Noter til regnskapet 2020 for Byhaven Borettslag

### Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Lønn	143 815	111 750
Opptjente feriepenger	17 797	13 796
Arbeidsgiveravgift	30 797	25 909
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	2 503	1 945
Annet lønnstilskudd, redusert arb.giv.avg	-6 340	0
<b>Sum</b>	<b>188 572</b>	<b>153 400</b>

### Note 3 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr. 74 600,-.

### Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er på kr. 5 346,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Vedlikehold og sevice heis	56 771	51 990
Vedlikehold innvendig	39 348	1 119
Vedlikehold VVS	5 069	9 162
Vedlikehold elektro	5 471	54 991
Vedlikehold uteanlegg	0	8 119
Vedlikehold snekkerarbeid	4 938	16 671
Vedlikehold malerarbeid	21 125	5 254
Vedlikehold garasjer/parkering	38 616	13 073
Vedlikehold dører	2 173	25 272
Vedlikehold veranda	378	0
Vedlikehold tak	0	32 347
Vedlikehold ventilasjon	2 842	2 439
Vedlikehold porttelefoner	0	1 075
Egenandel forsikringsskader	0	10 000
Vedlikehold EIB/alarmanlegg	0	14 340
<b>Sum</b>	<b>176 731</b>	<b>245 851</b>

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

### Note 6 - Kommunale avgifter

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



Noter til regnskapet 2020 for Byhaven Borettslag

Note 7 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Renhold, evt. matter	38 482	36 893
Drift ladestasjon elbil	1 671	0
Innkjøp av inventar og utstyr	9 325	3 277
Driftsmateriell	6 012	1 099
Arbeidsklær, verneutstyr	0	158
Opprydding / bortkjøring av søppel	0	100
Snørydding/sandstrøing	0	1 612
Beplantning	2 738	3 353
Vedlikehold brannvarsling, sprinkling, dokument	0	17 111
Juridisk rådgivning	2 921	8 063
Vaktmestertjenester	2 955	0
Kontorrekvisita	0	1 264
Telekommunikasjon	5 425	8 060
Porto	45	0
Gaver, fradragsberettiget	3 735	1 731
Premie sikringsordning	2 521	2 417
Kostnader vedr. styrearbeid	1 417	2 246
Generalforsamling	2 853	2 646
Servering/tilstelning beboere	301	324
Kurs for tillitsvalgte	0	8 600
Bank- og betalingsgebyr	3 235	2 919
Andre gebyrer og driftskostnader	0	1
<b>Sum</b>	<b>83 635</b>	<b>101 874</b>



## Noter til regnskapet 2020 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
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>68 605 966</b>

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

### Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Innskutt andelskapital	4 100	4 100
Opptjent egenkapital pr. 01.01	15 192 177	13 328 757
+/- Årets resultat	1 989 226	1 863 420
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>17 185 503</b>	<b>15 196 277</b>

## Årsoppgjør 2020 for Byhaven Borettslag



## Noter til regnskapet 2020 for Byhaven Borettslag

## Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Larvikbanken	Husbanken
Formål:	Infrastruktur lading elbil	
Låne nummer:	<b>25107713614</b>	<b>11466762</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2002
Rentesats:	1.65 %	0.798 %
Beregnet innfridd:	27.06.2029	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	230 000	37 970 000
Lånesaldo 01.01:	220 320	5 948 103
Avdrag i perioden:	9 365	1 108 732
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>210 955</b>	<b>4 839 371</b>
Saldo 5 år frem i tid:	90 445	2 789 640
Andelssaldo 01.01:	0	17 572 609
Innbetalt IN i perioden:	0	677 892
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	1 322 917
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>16 927 585</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>210 955</b>	<b>21 766 956</b>

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	531 172	531 172
	2	526 729	1 053 458
	1	406 343	406 343
	1	354 749	354 749
	1	341 420	341 420
	1	332 475	332 475
	1	305 928	305 928
	1	297 422	297 422
	1	267 689	267 689
	1	240 095	240 095
	1	211 154	211 154
	1	205 699	205 699
	1	194 234	194 234
	1	177 036	177 036
	2	5 056	10 112
	24	5 056	121 344

## Annen langsiktig gjeld:

IN-lån (individuell nedbetaling av fellesgjeld): 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 2020 for Byhaven Borettslag

**Note 11 - Borettsinnskudd**

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Opprinnelig innskudd	30 236 725	30 236 725
Oppskrevet		
<b>Sum borettsinnskudd</b>	<b>30 236 725</b>	<b>30 236 725</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 12 - Pantstillelser**

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 52 276 342,- 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.)	04.03.2021
Styremedlem	Jan Ole Vang (sign.)	22.02.2021
Styremedlem	Bjørn Petersen (sign.)	28.02.2021
Styremedlem	Anne Sletholt (sign.)	22.02.2021
Styremedlem	Torunn H Haarberg (sign.)	28.02.2021



KPMG AS  
Nordre Fokserød 14  
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Byhaven Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Byhaven Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 989 226. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

#### Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Slavanger	Ålesund

Penneco Dokumentnøkkel: U8PMD-J6G1W-H7E8Q-VWNCQ-Y1717-SAN15



vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Larvik, 8. mars 2021  
KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor



# 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: 9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-03-08 10:36:14Z



Penneo Dokumentnøkkel: U8PMD-J6G1W-H7E8Q-VVWQ0-Y1717-5AN15

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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