



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 185 035  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BYHAGEN LARSNESET E OG F BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Larsneset 10  
9405 HARSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 26.08.2022 - 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: Rolf Børre Nyvoll  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

### 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, 28.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	4 285 091	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 285 091</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	0	0
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11,12, 13	879 001	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>879 000</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 406 091</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	14	<b>17 520</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	15	<b>2 933 410</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 915 890</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>490 201</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 406 090</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>490 201</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		490 201	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>490 201</b>	<b>0</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	16,19	217 170 000	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>217 170 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>217 170 000</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		100 359	0
Andre fordringer		196 145	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>296 504</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		800 939	205 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>800 939</b>	<b>205 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 097 443</b>	<b>205 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>218 267 443</b>	<b>205 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum egenkapital</b>		<b>695 201</b>	<b>205 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	19,20	108 585 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	17,19	108 585 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>217 170 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>217 170 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		56 616	0
Annen kortsiktig gjeld	18	345 625	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>402 241</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>217 572 241</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>218 267 442</b>	<b>205 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 400289

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 185 035  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BYHAGEN LARSNESET E OG F BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Larsneset 10  
9405 HARSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 26.08.2022 - 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: Rolf Børre Nyvoll  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

#### 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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 930 185 035  
BYHAGEN LARSNESET E OG F BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	4 285 091	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 285 091</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	0	0
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	879 001	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>879 000</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 406 091</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	14	<b>17 520</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	15	<b>2 933 410</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 915 890</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>490 201</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>490 201</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		490 201	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>490 201</b>	<b>0</b>





<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		56 616	0
Annen kortsiktig gjeld	18	345 625	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>402 241</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>217 572 241</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>218 267 442</b>	<b>205 000</b>



Organisasjonsnr: 930 185 035  
BYHAGEN LARSNESET E OG F 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**



## Årsregnskap 2023 Byhagen Larsneset E og F borettslag

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	4 285 091	6 677 652	0	7 573 997
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 285 091</b>	<b>6 677 652</b>	<b>0</b>	<b>7 573 997</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	2	0	7 900	0	5 100
Styrehonorar	3	0	100 000	0	100 000
Revisjonshonorar	4	6 500	7 000	0	7 000
Forretningsførerhonorar		43 734	73 800	0	65 000
Konsulenttjenester	5	23 560	40 950	0	39 200
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	0	42 100	0	45 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7	1 300	0	0	0
Annet vedlikehold	8	35 767	180 000	0	191 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	9	12 880	103 760	0	112 000
Kostnader TV/Internett		20 295	48 708	0	48 708
Forsikring	10	61 945	133 800	0	110 500
Kontingenter		99 375	196 800	0	196 800
Eiendomsavgift og renovasjon	11	362 883	1 023 000	0	898 700
Energi og brensel	12	203 940	386 000	0	393 000
Andre driftskostnader	13	6 822	35 000	0	37 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>879 000</b>	<b>2 378 818</b>	<b>0</b>	<b>2 249 008</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 406 091</b>	<b>4 298 834</b>	<b>0</b>	<b>5 324 989</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	14	17 520	0	0	1 000
Finanskostnader	15	2 933 410	4 148 481	0	5 044 829
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-2 915 890</b>	<b>-4 148 481</b>	<b>0</b>	<b>-5 043 829</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>490 201</b>	<b>150 353</b>	<b>0</b>	<b>281 160</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>490 201</b>	<b>150 353</b>	<b>0</b>	<b>281 160</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		490 201	0	0	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>490 201</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		0	0	0	695 201
Periodens resultat		490 201	150 353	0	281 160
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-217 170 000	0	0	0
Endring innskudd		108 585 000	0	0	0
Endring andelskapital		205 000	0	0	0
Avdrag på lån		-54 287 500	0	0	0
Opptak av lån		162 872 500	0	0	0
Innskudd øremerkede midler		0	-100 000	0	-100 000
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>695 201</b>	<b>50 353</b>	<b>0</b>	<b>181 160</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>695 201</b>	<b>50 353</b>	<b>0</b>	<b>876 361</b>

## Byhagen Larsneset E og F borettslag - Årsregnskap 2023



## Balanse desember 2023 Byhagen Larsneset E og F borettslag

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige anleggsmidler</b>			
Bygninger	16, 19	217 170 000	0
<b>Sum varige anleggsmidler</b>		<b>217 170 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>217 170 000</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Utestående felleskostnader		100 359	0
Forskuddsfakturerte kostnader		196 145	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>296 504</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		800 939	205 000
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>800 939</b>	<b>205 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 097 443</b>	<b>205 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>218 267 443</b>	<b>205 000</b>

Byhagen Larsneset E og F borettslag



## Balanse desember 2023 Byhagen Larsneset E og F borettslag

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		205 000	205 000
Årets endringer i egenkapital		490 201	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>		<b>695 201</b>	<b>205 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	19, 20	108 585 000	0
Borettsinnskudd	17, 19	108 585 000	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>217 170 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 122	0
Leverandørgjeld		56 616	0
Påløpne renter		158 053	0
Annen kortsiktig gjeld	18	166 647	0
Gjeld finansieringsforetak		15 803	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>402 241</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>217 572 241</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>218 267 443</b>	<b>205 000</b>

31.12.23

Byhagen Larsneset E og F borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Rolf Børre Nyvoll  
Styreleder

Tore Pettersen  
Styremedlem

Odd Børre Bergan  
Styremedlem

Byhagen Larsneset E og F borettslag



## Byhagen Larsneset E og F borettslag - noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

#### 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 og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

#### Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

#### Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



## Byhagen Larsneset E og F borettslag - noter

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Fellesskostnader	1 163 067	2 049 960	0	2 049 960
Oppvarming og varmt tappevann	132 500	246 000	0	246 000
Renter lån	2 863 914	4 148 484	0	5 044 829
TV - Internett	26 235	48 708	0	48 708
Kontingent velforening	99 375	184 500	0	184 500
<b>Sum</b>	<b>4 285 091</b>	<b>6 677 652</b>	<b>0</b>	<b>7 573 997</b>

Borettslaget består av 41 andeler.  
Innflytting i mai/juni 2023.

### Note 2 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Arbeidsgiveravgift	0	7 900	0	5 100
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>7 900</b>	<b>0</b>	<b>5 100</b>

Boligselskapet har ingen ansatte.  
Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	0	100 000	0	100 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>

Styrehonorar blir utbetalt etter vedtak på generalforsamling i 2024.

### Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	6 500	7 000	0	7 000
<b>Sum</b>	<b>6 500</b>	<b>7 000</b>	<b>0</b>	<b>7 000</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester. Beløpet er inkl mva.

### Note 5 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Honorar for økonomisk rådgivning	23 560	10 125	0	12 000
Honorar for juridisk rådgivning	0	5 000	0	6 000
Teknisk rådgivning	0	25 825	0	21 200
<b>Sum</b>	<b>23 560</b>	<b>40 950</b>	<b>0</b>	<b>39 200</b>

Kr 12 500,- er opprettelse av IN-avtale(Individuell nedbetaling av fellesgjeld), resterende er til Nordmegling AS for forhandling om forsikring av bygget.

## Byhagen Larsneset E og F borettslag - noter



## Byhagen Larsneset E og F borettslag - noter

### Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	0	20 000	0	21 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	0	5 000	0	6 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	17 100	0	18 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>42 100</b>	<b>0</b>	<b>45 000</b>

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

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	1 300	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

### Note 8 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	0	30 000	0	32 000
Renhold	35 767	70 000	0	74 000
Snøbrøyting og gressklipping	0	30 000	0	32 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	50 000	0	53 000
<b>Sum</b>	<b>35 767</b>	<b>180 000</b>	<b>0</b>	<b>191 000</b>

### Note 9 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Drifts- og serviceavtale heis	0	65 000	0	69 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	12 880	25 000	0	27 000
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	0	5 000	0	6 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	0	8 760	0	10 000
<b>Sum</b>	<b>12 880</b>	<b>103 760</b>	<b>0</b>	<b>112 000</b>

### Note 10 - Forsikring

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Forsikringspremie	59 445	127 100	0	102 900
Premie sikringsfond felleskostnader	2 500	6 700	0	7 600
<b>Sum</b>	<b>61 945</b>	<b>133 800</b>	<b>0</b>	<b>110 500</b>

## Byhagen Larsneset E og F borettslag - noter



## Byhagen Larsneset E og F borettslag - noter

### Note 11 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	116 081	410 000	0	227 200
Eiendoms- og festeavgift	246 802	613 000	0	671 500
<b>Sum</b>	<b>362 883</b>	<b>1 023 000</b>	<b>0</b>	<b>898 700</b>

### Note 12 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Strømkostnader	9 533	40 000	0	42 000
Fjernvarme	194 407	346 000	0	351 000
<b>Sum</b>	<b>203 940</b>	<b>386 000</b>	<b>0</b>	<b>393 000</b>

### Note 13 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Verktøy	0	5 000	0	6 000
Kurs, reiser, møter	1 100	3 000	0	3 000
Elektronisk kommunikasjon	212	0	0	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	0	3 000	0	6 000
Bank og kortgebyrer	3 721	1 000	0	1 000
Forskuttering felleskostnader	0	3 000	0	0
Andre driftskostnader	1 789	20 000	0	21 000
<b>Sum</b>	<b>6 822</b>	<b>35 000</b>	<b>0</b>	<b>37 000</b>

### Note 14 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	17 520	0	0	1 000
<b>Sum</b>	<b>17 520</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>

### Note 15 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	2 933 221	4 148 481	0	5 044 829
Andre rentekostnader	188	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>2 933 410</b>	<b>4 148 481</b>	<b>0</b>	<b>5 044 829</b>

## Byhagen Larsneset E og F borettslag - noter



## Byhagen Larsneset E og F borettslag - noter

### Note 16 - Bygninger

	Opprinnelig kostpris - bygg 5	Opprinnelig kostpris - bygg 6
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0
Årets tilgang :	108 595 000	108 575 000
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	108 595 000	108 575 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	108 595 000	108 575 000
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :		

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

### Note 17 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	108 585 000	0
<b>Sum</b>	<b>19</b>	<b>0</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

Fjemvorne desember 2023	67 272
Kontingent velforening 2023	99 375
<b>Sum</b>	<b>166 647</b>

### Note 19 - Pantestillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	217 170 000	0
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	217 170 000	0



Byhagen Larsneset E og F borettslag - noter

**Note 20 - Pantegjeld i kredittinstitusjon**

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

Dette betyr at andelseier kan innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalingen vil medføre reduksjon i innkrevningen av renter og avdrag på andelseiers månedlige felleskostnader.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som eksternt långiver, med pant som er sidestilt långiver inntil lånet er nedbetalt.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Hovedlån	Hovedlån
Lånenummer:	16367205265	16367087130
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023
Rentesats:	5.30 %	4.40 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.06.2073	26.06.2023
Opprinnelig lånebeløp:	108 585 000	54 287 500
Lånesaldo 01.01:	0	0
Avdrag i perioden:	18 774 545	54 287 500
Opptak i perioden:	108 585 000	54 287 500
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>89 810 455</b>	<b>0</b>
Andelssaldo 01.01:	0	0
Innbetalt IN i perioden:	18 774 545	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>18 774 545</b>	<b>0</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>108 585 000</b>	<b>0</b>

**Pantegjeld i kredittinstitusjon**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367205265	1	5 225 000	5 225 000
	1	4 875 000	4 875 000
	1	3 925 000	3 925 000
	1	3 675 000	3 675 000
	1	3 575 000	3 575 000
	1	3 525 000	3 525 000
	1	3 075 000	3 075 000
	1	2 825 000	2 825 000
	1	2 675 000	2 675 000
	1	2 650 000	2 650 000
	1	2 575 000	2 575 000
	2	2 525 000	5 050 000
	2	2 475 000	4 950 000
	1	2 375 000	2 375 000
	1	2 350 000	2 350 000
	2	2 325 000	4 650 000
	1	2 310 000	2 310 000
	1	2 275 000	2 275 000

Byhagen Larsneset E og F borettslag - noter



Byhagen Larsneset E og F borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

3	2 225 000	6 675 000
1	2 200 000	2 200 000
2	2 000 000	4 000 000
1	1 975 000	1 975 000
1	1 925 000	1 925 000
1	1 900 000	1 900 000
1	1 437 500	1 437 500
1	1 375 000	1 375 000
1	1 300 000	1 300 000
1	1 275 000	1 275 000
1	1 200 000	1 200 000
1	1 100 000	1 100 000
1	587 955	587 955
1	300 000	300 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 16367205265 har første avdrag 20.09.2033 med kr 154 454

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	5 225 000	2 995
1	4 875 000	2 795
1	3 925 000	2 250
1	3 675 000	2 107
1	3 575 000	2 049
1	3 525 000	2 021
1	3 075 000	1 763
1	2 825 000	1 619
1	2 675 000	1 533
1	2 650 000	1 519
1	2 575 000	1 476
2	2 525 000	1 447
2	2 475 000	1 419
1	2 375 000	1 361
1	2 350 000	1 347
2	2 325 000	1 333
1	2 310 000	1 324
1	2 275 000	1 304
3	2 225 000	1 276
1	2 200 000	1 261
2	2 000 000	1 147
1	1 975 000	1 132
1	1 925 000	1 104
1	1 900 000	1 089
1	1 437 500	824
1	1 375 000	788
1	1 300 000	745
1	1 275 000	731
1	1 200 000	688
1	1 100 000	631
1	587 955	337
1	300 000	172

Byhagen Larsneset E og F borettslag - noter



Resultat og balanse med noter for Byhagen Larsneset E og F borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Byhagen Larsneset E og F borettslag**

Styreleder	Rolf Børre Nyvoll (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Odd Børre Bergan (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Tore Pettersen (sign.)	19.03.2024



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø  
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Byhagen Larsneset E og F borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Byhagen Larsneset E og F 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 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 betydelig tvil 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 21. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Monica Sørensen  
statsautorisert revisor

Penneo document key: DVFZZ-Q0G12-VHAGB-LSYPS-L3QCQ-TZ7LT



# 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."

## Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Monica Sørensen

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-21 13:43:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DVEZZ-QQG12-VHAGB-LSYPS-L3QCD-TZLIT

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>