



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 188 816  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BYHAGEN LARSNESET D BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Larsneset 8  
9405 HARSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: Håvard Kildal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 22.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	3 454 538	3 728 585
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 454 538</b>	<b>3 728 585</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	52 550	0
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11,12, 13	938 014	956 948
<b>Sum kostnader</b>		<b>990 563</b>	<b>956 948</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 463 975</b>	<b>2 771 638</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	14	<b>41 624</b>	<b>27 202</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	15	<b>2 074 115</b>	<b>2 337 152</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 032 491</b>	<b>-2 309 950</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>431 483</b>	<b>461 688</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>431 483</b>	<b>461 688</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		431 483	461 688
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>431 483</b>	<b>461 688</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	16,20	95 710 000	95 710 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>95 914 860</b>	<b>95 710 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	12 400
Andre fordringer		94 222	88 860
<b>Sum fordringer</b>		<b>94 222</b>	<b>101 260</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	1 197 021	720 131
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>992 161</b>	<b>720 131</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 086 383</b>	<b>821 391</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>97 001 243</b>	<b>96 531 391</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>579 930</b>	<b>118 242</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 116 413</b>	<b>684 930</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	20,21	47 855 000	47 855 000
Øvrig langsiktig gjeld	18,20	47 855 000	47 855 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>95 710 000</b>	<b>95 710 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 420	23 464
Annen kortsiktig gjeld	19	170 410	112 997
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>174 830</b>	<b>136 461</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>95 884 830</b>	<b>95 846 461</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>97 001 243</b>	<b>96 531 391</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 399848

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 930 188 816  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BYHAGEN LARSNESET D BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Larsneset 8  
9405 HARSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Håvard Kildal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 21.05.2026



Organisasjonsnr: 930 188 816  
BYHAGEN LARSNESET D BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	3 454 538	3 728 585
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 454 538</b>	<b>3 728 585</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	52 550	0
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	938 014	956 948
<b>Sum kostnader</b>		<b>990 563</b>	<b>956 948</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 463 975</b>	<b>2 771 638</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	14	<b>41 624</b>	<b>27 202</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	15	<b>2 074 115</b>	<b>2 337 152</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 032 491</b>	<b>-2 309 950</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>431 483</b>	<b>461 688</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>431 483</b>	<b>461 688</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		431 483	461 688
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>431 483</b>	<b>461 688</b>



Organisasjonsnr: 930 188 816  
BYHAGEN LARSNESET D BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	16,20	95 710 000	95 710 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>95 914 860</b>	<b>95 710 000</b>

#### Omløpsmidler Varer

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	12 400
Andre fordringer		94 222	88 860
<b>Sum fordringer</b>		<b>94 222</b>	<b>101 260</b>

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	1 197 021	720 131
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>992 161</b>	<b>720 131</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 086 383</b>	<b>821 391</b>
-------------------------	--	------------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>97 001 243</b>	<b>96 531 391</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>579 930</b>	<b>118 242</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 116 413</b>	<b>684 930</b>
------------------------	--	------------------	----------------

<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	20,21	47 855 000	47 855 000
Øvrig langsiktig gjeld	18,20	47 855 000	47 855 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>95 710 000</b>	<b>95 710 000</b>

#### Kortsiktig gjeld



Leverandørgjeld		4 420	23 464
Annen kortsiktig gjeld	19	170 410	112 997
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>174 830</b>	<b>136 461</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>95 884 830</b>	<b>95 846 461</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>97 001 243</b>	<b>96 531 391</b>



Organisasjonsnr: 930 188 816  
BYHAGEN LARSNESET D BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



## Årsregnskap 2025 Byhagen Larsneset D borettslag

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	3 454 538	3 584 119	3 728 585	3 433 188
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 454 538</b>	<b>3 584 119</b>	<b>3 728 585</b>	<b>3 433 188</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	2	2 550	2 550	0	2 550
Styrehonorar	3	50 000	50 000	0	50 000
Revisjonshonorar	4	11 780	9 655	9 024	12 500
Forretningsførerhonorar		39 690	39 690	37 800	41 278
Konsulenttjenester	5	7 654	18 376	24 173	7 680
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	6 138	11 000	18 953	21 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7	12 928	0	5 656	10 500
Annet vedlikehold	8	116 630	68 000	65 962	152 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	9	54 037	40 500	38 760	47 500
Kostnader TV/Internett		27 821	24 948	24 948	27 933
Forsikring	10	46 875	46 150	45 105	47 710
Kontingenter		100 800	100 800	100 800	100 800
Eiendomsavgift og renovasjon	11	408 973	406 518	439 391	441 500
Energi og brensel	12	91 853	107 000	115 612	80 000
Andre driftskostnader	13	12 835	14 500	30 764	21 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>990 563</b>	<b>939 686</b>	<b>956 948</b>	<b>1 064 451</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 463 975</b>	<b>2 644 433</b>	<b>2 771 638</b>	<b>2 368 737</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	14	41 624	0	27 202	0
Finanskostnader	15	2 074 115	2 138 695	2 337 152	1 946 045
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-2 032 491</b>	<b>-2 138 695</b>	<b>-2 309 950</b>	<b>-1 946 045</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>431 483</b>	<b>505 738</b>	<b>461 688</b>	<b>422 692</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>431 483</b>	<b>505 738</b>	<b>461 688</b>	<b>422 692</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		431 483	0	461 688	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>431 483</b>	<b>0</b>	<b>461 688</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		684 930	684 930	223 242	911 553
Periodens resultat		431 483	505 738	461 688	422 692
Innskudd øremerkede midler		-204 860	-50 000	0	-50 000
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>226 623</b>	<b>455 738</b>	<b>461 688</b>	<b>372 692</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>911 553</b>	<b>1 140 668</b>	<b>684 930</b>	<b>1 284 245</b>



## Balanse desember 2025 Byhagen Larsneset D borettslag

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige anleggsmidler</b>			
Bygninger	16, 20	95 710 000	95 710 000
<b>Sum varige anleggsmidler</b>		<b>95 710 000</b>	<b>95 710 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	17	204 860	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>204 860</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>95 914 860</b>	<b>95 710 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varebeholdning</b>			
<b>Fordringer</b>			
Utestående felleskostnader		0	12 400
Forskuddsfakturerte kostnader		94 222	88 860
<b>Sum fordringer</b>		<b>94 222</b>	<b>101 260</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		992 161	720 131
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>992 161</b>	<b>720 131</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 086 383</b>	<b>821 391</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>97 001 243</b>	<b>96 531 391</b>

Byhagen Larsneset D borettslag



## Balanse desember 2025 Byhagen Larsneset D borettslag

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		105 000	105 000
Oppjent egenkapital 01.01		579 930	118 242
Årets endringer i egenkapital		431 483	461 688
<b>Sum egenkapital 31.12</b>		<b>1 116 413</b>	<b>684 930</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	20, 21	47 855 000	47 855 000
Borettsinnskudd	18, 20	47 855 000	47 855 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>95 710 000</b>	<b>95 710 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	592
Leverandørgjeld		4 420	23 464
Påløpte renter		63 255	70 112
Annen kortsiktig gjeld	19	77 000	27 000
Påløpte kostnader		12 025	0
Gjeld finansieringsforetak		18 130	15 293
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>174 830</b>	<b>136 461</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>95 884 830</b>	<b>95 846 461</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>97 001 243</b>	<b>96 531 391</b>

31.12.25

Byhagen Larsneset D borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Tor Pedersen  
Styreleder

Håvard Kildal  
Styremedlem

Kjetil Amtsen  
Styremedlem

Byhagen Larsneset D borettslag



## Byhagen Larsneset D 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 regnskapføres 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 driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

#### 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 D borettslag - noter

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	1 199 976	1 199 976	1 199 976	1 241 975
Oppvarming og varmt tappevann	59 808	126 000	73 156	126 000
Renter lån	2 075 306	2 138 695	2 336 005	1 945 765
TV - Internett	24 948	24 948	24 948	24 948
Kontingent velforening	94 500	94 500	94 500	94 500
<b>Sum</b>	<b>3 454 538</b>	<b>3 584 119</b>	<b>3 728 585</b>	<b>3 433 188</b>

Borettslaget består av 21 andeler.

### Note 2 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Arbeidsgiveravgift	2 550	2 550	0	2 550
<b>Sum</b>	<b>2 550</b>	<b>2 550</b>	<b>0</b>	<b>2 550</b>

Boligselskapet har ingen ansatte.

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

### Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	50 000	50 000	0	50 000
<b>Sum</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

### Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	11 780	9 655	9 024	12 500
<b>Sum</b>	<b>11 780</b>	<b>9 655</b>	<b>9 024</b>	<b>12 500</b>

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

## Byhagen Larsneset D borettslag - noter



## Byhagen Larsneset D borettslag - noter

### Note 5 - Konsulentonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	7 654	8 551	6 360	3 000
Honorar for juridisk rådgivning	0	0	10 988	0
Teknisk rådgivning	0	9 825	6 825	4 680
<b>Sum</b>	<b>7 654</b>	<b>18 376</b>	<b>24 173</b>	<b>7 680</b>

### Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	2 388	10 000	14 589	10 500
Reparasjon og vedlikehold elektro	3 750	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	0	1 000	4 364	10 500
<b>Sum</b>	<b>6 138</b>	<b>11 000</b>	<b>18 953</b>	<b>21 000</b>

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

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	8 930	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold heis	3 998	0	5 656	10 500
<b>Sum</b>	<b>12 928</b>	<b>0</b>	<b>5 656</b>	<b>10 500</b>

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

### Note 8 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renhold	116 630	68 000	65 962	152 000
<b>Sum</b>	<b>116 630</b>	<b>68 000</b>	<b>65 962</b>	<b>152 000</b>

### Note 9 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale heis	24 787	17 500	16 632	29 500
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	22 425	23 000	22 128	18 000
Internkontrollsystem (HMS)	6 825	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>54 037</b>	<b>40 500</b>	<b>38 760</b>	<b>47 500</b>

## Byhagen Larsneset D borettslag - noter



## Byhagen Larsneset D borettslag - noter

### Note 10 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Forsikringspremie	43 291	42 500	41 219	44 000
Premie sikringsfond felleskostnader	3 584	3 650	3 886	3 710
<b>Sum</b>	<b>46 875</b>	<b>46 150</b>	<b>45 105</b>	<b>47 710</b>

### Note 11 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	136 883	133 518	116 772	152 500
Eiendoms- og festeavgift	272 090	273 000	322 619	289 000
<b>Sum</b>	<b>408 973</b>	<b>406 518</b>	<b>439 391</b>	<b>441 500</b>

### Note 12 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	20 931	27 000	27 528	21 000
Fjernvarme	70 922	80 000	88 084	59 000
<b>Sum</b>	<b>91 853</b>	<b>107 000</b>	<b>115 612</b>	<b>80 000</b>

### Note 13 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Annen kostnad lokaler	0	0	14 923	0
Verktøy	123	0	290	500
Driftsmateriale	2 617	0	5 187	3 500
Kurs, reiser, møter	1 155	5 000	1 100	5 000
Elektronisk kommunikasjon	3 113	0	0	4 500
Kostnader årsmøte-generalforsamling	3 000	3 000	3 000	3 500
Bank og kortgebyrer	952	1 500	1 448	1 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	1 875	2 500
Andre driftskostnader	0	5 000	2 942	1 000
<b>Sum</b>	<b>12 835</b>	<b>14 500</b>	<b>30 764</b>	<b>21 500</b>

### Note 14 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	41 624	0	27 202	0
<b>Sum</b>	<b>41 624</b>	<b>0</b>	<b>27 202</b>	<b>0</b>

## Byhagen Larsneset D borettslag - noter



## Byhagen Larsneset D borettslag - noter

### Note 15 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	2 074 115	2 138 695	2 337 152	1 946 045
<b>Sum</b>	<b>2 074 115</b>	<b>2 138 695</b>	<b>2 337 152</b>	<b>1 946 045</b>

### Note 16 - Bygninger

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	95 710 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	95 710 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	95 710 000
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	

Gårds-/ bruksnr. 57/1528

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 - Øremerkede midler

	2025	2024
Innskudd	204 860	0
<b>Sum</b>	<b>204 860</b>	<b>0</b>

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.



Byhagen Larsneset D borettslag - noter

**Note 18 - Borettsinnskudd**

	2025	2024
Borettsinnskudd	47 855 000	47 855 000
<b>Sum</b>	<b>47 855 000</b>	<b>47 855 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 19 - Annen kortsiktig gjeld**

Stipulert avsetning/avregning 2024		27 000
Stipulert avsetning/avregning 2025		50 000
<b>Sum</b>		<b>77 000</b>

Målerne på fjernvarme er ikke avregnet

**Note 20 - Pantestillelser**

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	95 710 000	95 710 000
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	95 710 000	95 710 000



## Byhagen Larsneset D borettslag - noter

### Note 21 - 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.

<b>Kreditor:</b>	<b>DnB Bank ASA</b>
Formål:	Hovedlån
<b>Låne nummer:</b>	<b>16367813117</b>
Lånetyper:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.05 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.09.2073
Opprinnelig lånebeløp:	47 855 000
Lånesaldo 01.01:	38 530 000
Avdrag i perioden:	575 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>37 955 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	37 955 000
Andelssaldo 01.01:	9 325 000
Innbetalt IN i perioden:	575 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>9 900 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>47 855 000</b>

### Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367813117	1	3 350 000	3 350 000
	1	2 775 000	2 775 000
	1	2 675 000	2 675 000
	2	2 650 000	5 300 000
	1	2 575 000	2 575 000
	1	2 475 000	2 475 000
	1	2 150 000	2 150 000
	1	1 975 000	1 975 000
	1	1 800 000	1 800 000
	1	1 750 000	1 750 000
	1	1 700 000	1 700 000
	1	1 575 000	1 575 000
	2	1 495 000	2 990 000
	1	1 300 000	1 300 000
	1	1 245 000	1 245 000
	1	1 225 000	1 225 000
	1	1 095 000	1 095 000

## Byhagen Larsneset D borettslag - noter



Byhagen Larsneset D borettslag - noter

**Pantegjeld i kredittinstitusjon**

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 16367813117 har første avdrag 20.12.2033 med kr 74 366

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	3 350 000	2 188
1	2 775 000	1 812
1	2 675 000	1 747
2	2 650 000	1 731
1	2 575 000	1 682
1	2 475 000	1 616
1	2 150 000	1 404
1	1 975 000	1 290
1	1 800 000	1 176
1	1 750 000	1 143
1	1 700 000	1 110
1	1 575 000	1 029
2	1 495 000	976
1	1 300 000	849
1	1 245 000	813
1	1 225 000	800
1	1 095 000	715



Resultat og balanse med noter for Byhagen Larsneset D borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Byhagen Larsneset D borettslag**

Styreleder	Tor Pedersen (sign.)	13.03.2026
Styremedlem	Kjetil Arntsen (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Håvard Kildal (sign.)	13.03.2026



Shape the future  
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Byhagen Larsneset D borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Byhagen Larsneset D borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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 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 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 utilsiktede feil, og å avgjøre 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



**Shape the future  
with confidence**

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

Tromsø, 17. mars 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Monica Sørensen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: HRT4Z-Y0D9Q-MZ1XH-FO745-TKUSI-YETV8



# 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: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-17 14:36:08 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: HRT4Z-Y0D9C-MZ1XH-FO745-TKUSI-YETV8

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.