



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 063 328  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JUSTVIKLIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Kvernhuslia 5  
4634 KRISTIANSAND S

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Kristian Mikaelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

### 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, 03.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 447 664	2 053 667
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 447 663</b>	<b>2 053 667</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	29 666	17 115
Annen driftskostnad	1,4	781 651	416 156
<b>Sum kostnader</b>		<b>811 316</b>	<b>433 271</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 636 347</b>	<b>1 620 396</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		5 446	824
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 446</b>	<b>824</b>
Annen finanskostnad		2 463 230	907 028
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 463 230</b>	<b>907 028</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 457 784</b>	<b>-906 204</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>178 563</b>	<b>714 192</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>178 563</b>	<b>714 192</b>
<b>Årsresultat</b>	5,6	<b>178 563</b>	<b>714 192</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-178 563	-714 192
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-178 563</b>	<b>-714 192</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	7,8	89 220 000	61 820 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>89 220 000</b>	<b>61 820 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>89 220 000</b>	<b>61 820 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>	9	<b>257 770</b>	<b>46 492</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		357 159	268 562
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>357 159</b>	<b>268 562</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	5	<b>614 929</b>	<b>315 054</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>89 834 929</b>	<b>62 135 054</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>180 000</b>	<b>180 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 419 532</b>	<b>2 240 969</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>2 599 531</b>	<b>2 420 969</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,10	60 259 500	41 079 500
Øvrig langsiktig gjeld	8,10	26 766 000	18 546 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>87 025 500</b>	<b>59 625 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>87 025 500</b>	<b>59 625 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		76 284	32 644
Annen kortsiktig gjeld	11	133 613	55 941
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	5	<b>209 897</b>	<b>88 585</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>87 235 397</b>	<b>59 714 085</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>89 834 929</b>	<b>62 135 054</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 530663

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 063 328  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JUSTVIKLIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Kvernhuslia 5  
4634 KRISTIANSAND S

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Kristian Mikaelson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

#### 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, 26.06.2024



Organisasjonsnr: 927 063 328  
JUSTVIKLIA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 447 664	2 053 667
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 447 663</b>	<b>2 053 667</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	29 666	17 115
Annen driftskostnad	1,4	781 651	416 156
<b>Sum kostnader</b>		<b>811 316</b>	<b>433 271</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 636 347</b>	<b>1 620 396</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		5 446	824
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 446</b>	<b>824</b>
Annen finanskostnad		2 463 230	907 028
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 463 230</b>	<b>907 028</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 457 784</b>	<b>-906 204</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		178 563	714 192
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		178 563	714 192
<b>Årsresultat</b>	5,6	178 563	714 192
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-178 563	-714 192
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-178 563</b>	<b>-714 192</b>



Organisasjonsnr: 927 063 328  
JUSTVIKLIA BORETTSLAG

## 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	7,8	89 220 000	61 820 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>89 220 000</b>	<b>61 820 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>89 220 000</b>	<b>61 820 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>	9	<b>257 770</b>	<b>46 492</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		357 159	268 562
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>357 159</b>	<b>268 562</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	5	<b>614 929</b>	<b>315 054</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>89 834 929</b>	<b>62 135 054</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>180 000</b>	<b>180 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 419 532</b>	<b>2 240 969</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>2 599 531</b>	<b>2 420 969</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Gjeld til</b>			
kredittinstitusjoner	8,10	60 259 500	41 079 500
Øvrig langsiktig gjeld	8,10	26 766 000	18 546 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>87 025 500</b>	<b>59 625 500</b>



Sum langsiktig gjeld		87 025 500	59 625 500
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		76 284	32 644
Annen kortsiktig gjeld	11	133 613	55 941
Sum kortsiktig gjeld	5	209 897	88 585
Sum gjeld		87 235 397	59 714 085
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>89 834 929</b>	<b>62 135 054</b>



Organisasjonsnr: 927 063 328  
JUSTVIKLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Resultatrapport klient 278 JUSTVIKLIA BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		835 104	472 032	690 000	965 232
Inndekning av renter		2 448 231	796 591	1 319 229	3 320 511
Inndekning av IN avdrag	0	0	700 000	0	0
Innbetalt kabel TV		164 329	85 044	134 000	217 848
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 447 663</b>	<b>2 053 667</b>	<b>2 143 229</b>	<b>4 503 591</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	5 625	2 500	7 000	6 000
Styrehonorar	2	26 000	15 000	26 000	36 000
Forretningsførerhonorar		48 134	28 110	34 000	50 000
Kontingent boligbyggelag		7 500	3 400	5 500	8 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	3 666	2 115	3 666	5 076
Vedlikehold/serviceavtaler		39 896	0	50 000	264 156
Kabel-tv		164 582	85 824	134 000	217 848
Forsikring		103 968	64 583	86 000	58 000
Kommunale avgifter		370 909	207 688	362 000	498 000
Strøm		18 364	12 159	35 000	13 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 158	0	0	0
Telefon og porto		16 563	8 688	9 000	22 000
Andre driftsutgifter	4	3 952	3 204	4 800	5 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>811 316</b>	<b>433 271</b>	<b>756 966</b>	<b>1 183 080</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 636 347</b>	<b>1 620 396</b>	<b>1 386 263</b>	<b>3 320 511</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		5 446	824	0	0
Rentekostnad		2 463 230	907 028	1 318 629	3 320 511
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-2 457 784</b>	<b>-906 204</b>	<b>-1 318 629</b>	<b>-3 320 511</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>5, 6</b>	<b>178 563</b>	<b>714 192</b>	<b>67 634</b>	<b>0</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-178 563	-714 192	67 634	0
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>-178 563</b>	<b>-714 192</b>	<b>67 634</b>	<b>0</b>

JUSTVIKLIA BORETTSLAG



## Balanserapport klient 278 JUSTVIKLIA BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 8	89 220 000	61 820 000
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>89 220 000</b>	<b>61 820 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		123 114	5 723
Andre fordringer	9	134 656	40 769
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innstående på driftskonto		357 159	268 562
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>5</b>	<b>614 929</b>	<b>315 054</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>89 834 929</b>	<b>62 135 054</b>

JUSTVIKLIA BORETTSLAG



## Balanserapport klient 278 JUSTVIKLIA BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		180 000	180 000
Annen egenkapital		2 240 969	2 240 969
Årets resultat		178 563	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>2 599 531</b>	<b>2 420 969</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	8, 10	60 259 500	41 079 500
Borettsinnskudd	8, 10	26 766 000	18 546 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>87 025 500</b>	<b>59 625 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		67 698	24 936
Leverandørgjeld		76 284	32 644
Påløpne renter		62 738	27 828
Annen kortsiktig gjeld	11	3 177	3 177
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5</b>	<b>209 897</b>	<b>88 585</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>87 235 397</b>	<b>59 714 085</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>89 834 929</b>	<b>62 135 054</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jan Kristian Mikaelson  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Anders Justnes  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gretthe Wolles  
Styremedlem

JUSTVIKLIA BORETTSLAG



## Noter 2023

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

#### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er oppjent.

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjøpt.

#### Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

#### Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	5 625	2 500
<b>Sum</b>	<b>5 625</b>	<b>2 500</b>

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



### Noter 2023

#### Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	26 000	15 000
<b>Sum</b>	<b>26 000</b>	<b>15 000</b>

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

#### Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	3 666	2 115
<b>Sum</b>	<b>3 666</b>	<b>2 115</b>

#### Note 4 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
7440 KONTINGENT NBBL	1 716	924
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 236	2 280
<b>Sum</b>	<b>3 952</b>	<b>3 204</b>

#### Note 5 - Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>226 469</b>	<b>212 277</b>
Årets resultat	178 563	714 192
Kjøp / salg anleggsmidler	-27 400 000	-28 580 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	27 400 000	27 880 000
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>178 563</b>	<b>14 192</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>405 031</b>	<b>226 469</b>
Omløpsmidler	614 929	315 054
- Kortsiktig gjeld	209 897	88 585
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>405 031</b>	<b>226 469</b>

JUSTVIKLIA BORETTSLAG



## Noter 2023

### Note 6 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt kapital	180 000	180 000
Annen egenkapital 01.01	2 240 969	1 526 777
Årets resultat	178 563	714 192
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>2 599 531</b>	<b>2 420 969</b>

### Note 7 - Anleggsmidler

	Bygninger - Trinn 1	Bygninger - Trinn 2	Bygninger - Trinn 3
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 240 000	28 580 000	0
Årets tilgang:	0	0	27 400 000
Årets avgang:	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 240 000	28 580 000	27 400 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	33 240 000	28 580 000	27 400 000
Anskaffelsesår:	2021	2022	2023
Antatt levetid i år:			

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

### Note 8 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	87 025 500	59 625 500
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	2 194 500	2 194 500
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	89 220 000	61 820 000

### Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer består av kto.1790, periodisering av kostnader, kr.87.444,21 og kto. 1799, motkonto Klare, kr. 47.212,-.



## Noter 2023

### Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Sparebanken Sør	Sparebanken Sør
Formål:		Finansiering Trinn 2	
Lånenummer:	30008583907	30008445660	30008376162
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022	2021
Rentesats:	5.50 %	5.50 %	5.50 %
Betingelser:	Flytende, 5,45% nominelt	Flytende, 5,45% nominelt	Flytende, nominell rente 5,45%
Beregnet innfridd:	25.06.2068	25.06.2067	25.06.2066
Opprinnelig lånebeløp:	19 180 000	20 006 000	23 268 000
Lånesaldo 01.01:	0	19 306 000	21 773 500
Avdrag i perioden:	0	0	0
Opptak i perioden:	19 180 000	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>19 180 000</b>	<b>19 306 000</b>	<b>21 773 500</b>
Andelssaldo 01.01:	0	700 000	1 494 500
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>700 000</b>	<b>1 494 500</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>19 180 000</b>	<b>20 006 000</b>	<b>23 268 000</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008376162	1	2 513 000	2 513 000
	1	2 380 000	2 380 000
	1	2 310 000	2 310 000
	1	2 170 000	2 170 000
	1	1 652 000	1 652 000
	1	1 505 000	1 505 000
	1	1 494 500	1 494 500
	1	1 400 000	1 400 000
	1	1 372 000	1 372 000
	2	1 267 000	2 534 000
	1	1 260 000	1 260 000
	1	1 183 000	1 183 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008445660	1	1 883 000	1 883 000
	1	1 785 000	1 785 000
	1	1 743 000	1 743 000
	1	1 715 000	1 715 000
	1	1 673 000	1 673 000
	1	1 645 000	1 645 000
	1	1 603 000	1 603 000
	2	1 533 000	3 066 000
	1	1 505 000	1 505 000
	1	1 393 000	1 393 000
	1	1 295 000	1 295 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008583907	2	2 793 000	5 586 000

JUSTVIKLIA BORETTSLAG



## Noter 2023

### Pantegjeld

	2	1 813 000	3 626 000
	2	1 708 000	3 416 000
	1	1 673 000	1 673 000
	2	1 638 000	3 276 000
	1	1 603 000	1 603 000
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 30008376162 har første avdrag 25.09.2026 med kr 35 518	1	2 513 000	1 366
	1	2 380 000	1 294
	1	2 310 000	1 256
	1	2 170 000	1 180
	1	1 652 000	898
	1	1 505 000	818
	1	1 494 500	813
	1	1 400 000	761
	1	1 372 000	746
	2	1 267 000	689
	1	1 260 000	685
	1	1 183 000	643
Lån 30008445660 har første avdrag 25.09.2027 med kr 31 493	1	1 883 000	1 024
	1	1 785 000	971
	1	1 743 000	948
	1	1 715 000	933
	1	1 673 000	910
	1	1 645 000	894
	1	1 603 000	872
	2	1 533 000	834
	1	1 505 000	818
	1	1 393 000	757
	1	1 295 000	704
Lån 30008583907 har første avdrag 25.09.2028 med kr 31 288	2	2 793 000	1 519
	2	1 813 000	986
	2	1 708 000	929
	1	1 673 000	910
	2	1 638 000	891
	1	1 603 000	872

JUSTVIKLIA BORETTSLAG



## Noter 2023

### Pantegjeld

Lån nr 3000.83.76162 er avdragsfritt frem til september 2026. Avdrag kreves inn forskuddsvis fra eierne, innkreving av avdrag starter derfor fra juli 2026. Det understrekes at dagens låneavtale og forutsetninger ligger til grunn, og at beregningen gjelder effekten av avdrag isolert sett. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes, og fra hvilket tidspunkt. Det er derfor vanskelig å si noe sikkert om utvikling i de månedlige felleskostnadene i fremtiden, og man må utvise forsiktighet med å bruke beregningen som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt. Andelseier trer inn i de samme betingelser som eksterne långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter eksterne långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret. Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen. Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.



Noter 2023

---

**Note 11 - Annen kortsiktig gjeld**

Annen kortsiktig gjeld består av kto.2990, avsetn.andel 18, kr.3.177,-.



Resultat og balanse med noter for JUSTVIKLIA BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For JUSTVIKLIA BORETTSLAG**

Styreleder	Jan Kristian Mikaelson (sign.)	18.04.2024
Styremedlem	Anders Justnes (sign.)	18.04.2024
Styremedlem	Grethe Wolles (sign.)	18.04.2024



Til generalforsamlingen i Justviklia Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Justviklia Borettslag som består av balanserapport per 31. desember 2023, resultatrapport for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 22. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Reidar Henriksen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

278 Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Henriksen, Reidar	BANKID	2024-04-22 21:40

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.