



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 862 392 302
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SELVBYGG BORETTSLAG
Forretningsadresse: Nedre Torggate 5/7
3015 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Erik Westrum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	3 356 328	2 993 376
Sum inntekter		3 356 328	2 993 376
Kostnader			
Lønnskostnad	2	108 395	108 395
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	2 279 607	5 079 414
Sum kostnader		2 388 002	5 187 809
Driftsresultat		968 326	-2 194 433
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 762	4 914
Annen finansinntekt		6 675	5 980
Sum finansinntekter		23 437	10 894
Annen rentekostnad		1 424 223	1 027 055
Annen finanskostnad		0	2 636
Sum finanskostnader		1 424 223	1 029 691
Netto finans		-1 400 786	-1 018 797
Ordinært resultat før skattekostnad		-432 460	-3 213 230
Ordinært resultat etter skattekostnad		-432 460	-3 213 230
Årsresultat		-432 460	-3 213 230
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-432 460	-3 213 230
Sum overføringer og disponeringer		-432 460	-3 213 230



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	8 987 047	8 987 047
Sum varige driftsmidler		8 987 047	8 987 047
Sum anleggsmidler		8 987 047	8 987 047
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		42 306	95 318
Andre fordringer		138 556	102 074
Sum fordringer		180 862	197 392
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 102 039	1 923 041
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 102 039	1 923 041
Sum omløpsmidler		1 282 902	2 120 433
SUM EIENDELER		10 269 948	11 107 479
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		4 100	4 100
Sum innskutt egenkapital		4 100	4 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-13 973 823	-13 541 363



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum opptjent egenkapital		-13 973 823	-13 541 363
Sum egenkapital	9	-13 969 723	-13 537 263
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	23 255 972	23 673 483
Øvrig langsiktig gjeld		710 234	710 234
Sum annen langsiktig gjeld		23 966 206	24 383 717
Sum langsiktig gjeld		23 966 206	24 383 717
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		270 536	216 327
Annen kortsiktig gjeld		2 929	44 698
Sum kortsiktig gjeld		273 465	261 025
Sum gjeld		24 239 671	24 644 742
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 269 948	11 107 479



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 367227

Enheten

Organisasjonsnummer: 862 392 302
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SELVBYGG BORETTSLAG
Forretningsadresse: Nedre Torggate 5/7
3015 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Erik Westrum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 862 392 302
SELVBYGG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	3 356 328	2 993 376
Sum inntekter		3 356 328	2 993 376
Kostnader			
Lønnskostnad	2	108 395	108 395
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	2 279 607	5 079 414
Sum kostnader		2 388 002	5 187 809
Driftsresultat		968 326	-2 194 433
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 762	4 914
Annen finansinntekt		6 675	5 980
Sum finansinntekter		23 437	10 894
Annen rentekostnad		1 424 223	1 027 055
Annen finanskostnad		0	2 636
Sum finanskostnader		1 424 223	1 029 691
Netto finans		-1 400 786	-1 018 797
Ordinært resultat før skattekostnad		-432 460	-3 213 230
Ordinært resultat etter skattekostnad		-432 460	-3 213 230
Årsresultat		-432 460	-3 213 230
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-432 460	-3 213 230
Sum overføringer og disponeringer		-432 460	-3 213 230



Organisasjonsnr: 862 392 302
SELVBYGG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 8

Sum varige driftsmidler

8 987 047 8 987 047

8 987 047

Sum anleggsmidler

8 987 047 8 987 047

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

42 306 95 318

Andre fordringer

138 556 102 074

Sum fordringer

180 862 197 392

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

1 102 039 1 923 041

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

1 102 039 1 923 041

Sum omløpsmidler

1 282 902 2 120 433

SUM EIENDELER

10 269 948 11 107 479

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

4 100 4 100

Sum innskutt egenkapital

4 100 4 100

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

-13 973 823 -13 541 363

Sum opptjent egenkapital

-13 973 823 -13 541 363

Sum egenkapital

9 -13 969 723 -13 537 263

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

10 23 255 972 23 673 483



Øvrig langsiktig gjeld	710 234	710 234
Sum annen langsiktig gjeld	23 966 206	24 383 717
Sum langsiktig gjeld	23 966 206	24 383 717
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	270 536	216 327
Annen kortsiktig gjeld	2 929	44 698
Sum kortsiktig gjeld	273 465	261 025
Sum gjeld	24 239 671	24 644 742
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 269 948	11 107 479



Organisasjonsnr: 862 392 302
SELVBYGG 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



Østlandske Revisorer AS

Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

Til generalforsamlingen i
Selvbygg Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Selvbygg Borettslag's årsregnskap som viser et underskudd på kr 432 460. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 26. februar 2025

Østlandske Revisorer AS

Anita Klette

Anita Klette

Statsautorisert revisor



Disponible midler Selvbygg Borettslag

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	Ar 2024	Ar 2023
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	1 859 407	-188 690
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-432 460	-3 213 230
Opptak lån / avdrag på lån	-417 511	5 261 328
Årets endring i disponible midler	-849 971	2 048 098
Disponible midler 31.12	1 009 437	1 859 407



Resultatregnskap Selvbygg Borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	2 821 440	2 493 600	2 821 440	2 951 040
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	534 888	499 776	534 693	517 104
Sum inntekter		3 356 328	2 993 376	3 356 133	3 468 144
Kostnader					
Personalkostnader	2	108 395	108 395	108 395	108 395
Kommunale avgifter		571 385	511 603	544 700	597 530
Strøm og annen energi	3	31 047	29 470	25 000	28 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	1 161 561	4 012 842	245 000	375 000
Løpende driftskostnader	5	51 873	65 326	81 800	81 800
Administrativ konsulentbistand	6	122 970	144 481	123 568	129 875
Digitale tjenester		221 920	206 541	232 800	232 800
Forsikringer		81 529	64 531	71 500	104 357
Andre driftskostnader	7	37 322	44 620	51 000	52 800
Sum driftskostnader		2 388 002	5 187 809	1 483 763	1 710 557
Driftsresultat		968 326	-2 194 433	1 872 370	1 757 587
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		16 762	4 914	0	0
Andre finansinntekter		6 675	5 980	0	0
Rentekostnader		1 424 223	1 027 055	1 437 633	1 457 925
Andre finanskostnader		0	2 636	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		-1 400 786	-1 018 797	-1 437 633	-1 457 925
Årets resultat		-432 460	-3 213 230	434 737	299 662
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-432 460	-3 213 230	0	0
Sum disponeringer		-432 460	-3 213 230	0	0

klientnr. 184 Selvbygg Borettslag org.nr. 862392302



Balanse - Selvbygg Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8	8 987 047	8 987 047
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		8 987 047	8 987 047
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		42 306	95 318
Erstatningsmessige skader		18 814	18 814
Andre fordringer		119 742	83 260
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 102 039	1 923 041
Sum omløpsmidler		1 282 902	2 120 433
SUM EIENDELER		10 269 948	11 107 479

klientnr. 184 Selvbygg Borettslag org.nr. 862392302



Balanse - Selvbygg Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 100	4 100
Opptjent egenkapital		-13 973 823	-13 541 363
Sum egenkapital	9	-13 969 723	-13 537 263
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	23 255 972	23 673 483
Borettsinnskudd		710 234	710 234
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	28 672
Leverandørgjeld		270 536	216 327
Annen kortsiktig gjeld		2 929	16 026
Sum gjeld		24 239 671	24 644 742
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 269 948	11 107 479

Sted: _____, dato: _____

Erik Westrum
Styreleder

Rigmor Sæther
Styremedlem

Thomas Minde
Styremedlem

klientnr. 184 Selvbygg Borettslag org.nr. 862392302



Noter Selvbygg Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % utfra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000 frem til 2023 og 50.000 - fra 2024.

Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.



Noter Selvbygg Borettslag

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	2 588 640	2 260 800
3630 Internett / Bredbånd	232 800	232 800
3663 Renter og avdrag	534 888	499 776
Sum	3 356 328	2 993 376

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5330 Styrehonorar	95 000	95 000
5400 Arbeidsgiveravgift	13 395	13 395
Sum	108 395	108 395

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2024.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	31 047	29 470
Sum	31 047	29 470

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	318 297
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	130 235	128 019
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	12 623	0
6640 Periodisk vedlikehold	1 015 703	3 526 526
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	3 000	40 000
Sum	1 161 561	4 012 842

Kto 6640: Gjelder malearbeide.

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6395 Sommer og vintervedlikehold	42 688	58 500
6730 Honorar for teknisk rådgivning	9 185	6 826
Sum	51 873	65 326



Noter Selvbygg Borettslag

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 600	4 450
6710 Forretningsførerhonorar	119 370	113 250
6711 Honorar administrative tjenester	0	2 500
6725 Honorar for juridisk bistand	0	24 281
Sum	122 970	144 481

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6490 Annen leiekostnad	30 778	34 493
6550 Driftsmateriale	0	2 514
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	416	0
7720 Generalforsamling / Årsmøte	3 728	4 218
7770 Bank og kortgebyrer	2 400	2 400
7790 Annen kostnad	0	995
Sum	37 322	44 620

Note 8 - Eiendom

	År 2024	År 2023
1100 Bygninger	1 264 000	1 264 000
1101 Rehabilitering og påkostninger	7 723 047	7 723 047
Sum	8 987 047	8 987 047

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

Note 9 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Innskutt egenkapital	4 100	4 100
Opptjent egenkapital	-13 973 823	-13 541 363
SUM EGENKAPITAL	-13 969 723	-13 537 263

Styret mener det foreligger en merverdi i bygningsmassen utover bokført verdi. Man anser at denne merverdien oppveier den bokførte negative egenkapitalen. Negativ egenkapital skyldes resultatføring av baderomsrehabiliteringen. Rehabiliteringen er finansiert med opptak lån



Noter Selvbygg Borettslag

Note 10 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	BoligBanken ASA	BoligBanken ASA
Formål:	Refin.Tak og balkonger	Ref.Vinduer/dører, bad/rør, vedl.h bygg
Lånenummer:	96660159964	96660159956
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023
Rentesats:	6.05 %	6.05 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2033	31.12.2062
Opprinnelig lånebeløp:	3 654 155	20 300 000
Lånesaldo 01.01:	3 492 123	20 181 360
Avdrag i perioden:	281 801	135 709
Lånesaldo 31.12:	3 210 321	20 045 651
Saldo 5 år frem i tid:	1 520 769	19 239 248

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660159956	40	501 141	20 045 640
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660159964	38	82 067	3 118 546
	2	45 894	91 788

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.



Resultat og balanse med noter for Selvbygg Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Selvbygg Borettslag

Styreleder	Erik Westrum (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Rigmor Sæther (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Thomas Minde (sign.)	24.02.2025