



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 396 776  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SETERHAUGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Usbl Nittedal  
Mattias skytters vei 1  
1482 NITTEDAL

### 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: Øyvind Birkedal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2025

### 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, 13.06.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note            | 2024             | 2023             |
|--|-----------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |                 |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |                 |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          | 1               | 7 483 943        | 7 263 181        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |                 | <b>4 795 106</b> | <b>4 584 917</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |                 |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 | 2               | 91 280           | 91 280           |
| Annen driftskostnad                          | 4,5,6,7<br>,8,9 | 2 883 031        | 2 818 764        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |                 | <b>2 974 310</b> | <b>2 910 043</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |                 | <b>4 509 633</b> | <b>4 353 138</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |                 |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |                 | 9 355            | 8 509            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |                 | <b>9 355</b>     | <b>8 509</b>     |
| Annen rentekostnad                           |                 | 947 116          | 822 914          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |                 | <b>947 116</b>   | <b>822 914</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |                 | <b>937 761</b>   | <b>814 406</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |                 | <b>3 571 871</b> | <b>3 538 732</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |                 | <b>3 571 871</b> | <b>3 538 732</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |                 | <b>3 571 871</b> | <b>3 538 732</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |                 |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |                 | 3 571 872        | 3 538 733        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |                 | <b>3 571 872</b> | <b>3 538 733</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2024               | 2023               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 3    | 148 900 000        | 148 900 000        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>148 900 000</b> | <b>148 900 000</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>148 900 000</b> | <b>148 900 000</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Andre fordringer                               |      | 365 926            | 324 697            |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>365 926</b>     | <b>324 697</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 229 124            | 254 223            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>229 124</b>     | <b>254 223</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>595 050</b>     | <b>578 920</b>     |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>149 495 050</b> | <b>149 478 920</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>270 000</b>     | <b>270 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                              |      | 19 670 038         | 16 098 165         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |      | <b>19 400 038</b>  | <b>15 828 165</b>  |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>            | 10          | <b>19 670 038</b>  | <b>16 098 165</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 11          | 16 519 297         | 17 412 059         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 11          | 112 876 737        | 115 565 573        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>129 396 034</b> | <b>132 977 632</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>129 396 033</b> | <b>132 977 632</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |             | 415 683            | 338 244            |
| Annen kortsiktig gjeld            |             | 13 296             | 64 879             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>428 979</b>     | <b>403 122</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>129 825 012</b> | <b>133 380 755</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>149 495 050</b> | <b>149 478 920</b> |
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>     |             |                    |                    |
| Pantstillelser                    | 12          | 129 396 033        | 132 977 632        |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 512476

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 396 776  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SETERHAUGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Usbl Nittedal  
Mattias skytters vei 1  
1482 NITTEDAL

#### 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: Øyvind Birkedal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2025

#### 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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 992 396 776  
SETERHAUGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                 | Note          | 2024             | 2023             |
|--|---------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |               |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |               |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          | 1             | 7 483 943        | 7 263 181        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |               | <b>4 795 106</b> | <b>4 584 917</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |               |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 | 2             | 91 280           | 91 280           |
| Annen driftskostnad                          | 4, 5, 6, 7, 8 | 2 883 031        | 2 818 764        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |               | <b>2 974 310</b> | <b>2 910 043</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |               | <b>4 509 633</b> | <b>4 353 138</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |               |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |               | 9 355            | 8 509            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |               | <b>9 355</b>     | <b>8 509</b>     |
| Annen rentekostnad                           |               | 947 116          | 822 914          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |               | <b>947 116</b>   | <b>822 914</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |               | <b>937 761</b>   | <b>814 406</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |               | <b>3 571 871</b> | <b>3 538 732</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |               | <b>3 571 871</b> | <b>3 538 732</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |               | <b>3 571 871</b> | <b>3 538 732</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |               |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |               | 3 571 872        | 3 538 733        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |               | <b>3 571 872</b> | <b>3 538 733</b> |



Organisasjonsnr: 992 396 776  
SETERHAUGEN BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

3

148 900 000

148 900 000

Sum varige driftsmidler

148 900 000

148 900 000

Sum anleggsmidler

148 900 000

148 900 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer

365 926

324 697

Sum fordringer

365 926

324 697

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

229 124

254 223

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

229 124

254 223

Sum omløpsmidler

595 050

578 920

SUM EIENDELER

149 495 050

149 478 920

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

270 000

270 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

19 670 038

16 098 165

Sum opptjent egenkapital

19 400 038

15 828 165

Sum egenkapital

10

19 670 038

16 098 165

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

11

16 519 297

17 412 059

Øvrig langsiktig gjeld

11

112 876 737

115 565 573



|                                 |                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Sum annen langsiktig gjeld      | 129 396 034        | 132 977 632        |
| Sum langsiktig gjeld            | 129 396 033        | 132 977 632        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |                    |                    |
| Leverandørgjeld                 | 415 683            | 338 244            |
| Annen kortsiktig gjeld          | 13 296             | 64 879             |
| Sum kortsiktig gjeld            | 428 979            | 403 122            |
| Sum gjeld                       | 129 825 012        | 133 380 755        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> | <b>149 495 050</b> | <b>149 478 920</b> |
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>   |                    |                    |
| Pantstillelser                  | 12 129 396 033     | 132 977 632        |



Organisasjonsnr: 992 396 776  
SETERHAUGEN 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 2024 Seterhaugen Borettslag

### Disponible midler

|  | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|--|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b> | <b>175 798</b>   | <b>267 132</b>   |
| B. Endring i disponible midler                         |                  |                  |
| Resultat hittil  | 3 571 872        | 3 538 733        |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld                         | -892 762         | -1 871 605       |
| Endringer i andre langsiktige poster                   | -2 688 837       | -1 758 461       |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b>              | <b>-9 727</b>    | <b>-91 334</b>   |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>166 071</b>   | <b>175 798</b>   |
| <b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>             |                  |                  |
| Omløpsmidler   | 595 050          | 578 920          |
| Kortsiktig gjeld                                       | -428 979         | -403 122         |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>166 071</b>   | <b>175 798</b>   |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2024 Seterhaugen Borettslag

|  | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNTEKT</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Leieinntekt</b>                         |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad                     | 1    | 4 795 106        | 4 584 917        | 4 755 695        | 4 926 703        |
| <b>Sum leieinntekt</b>                     |      | <b>4 795 106</b> | <b>4 584 917</b> | <b>4 755 695</b> | <b>4 926 703</b> |
| <b>Sum inntekt</b>                         |      | <b>4 795 106</b> | <b>4 584 917</b> | <b>4 755 695</b> | <b>4 926 703</b> |
| <b>KOSTNAD</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Lønnskostnad</b>                        |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                               | 2    | 11 280           | 11 280           | 11 280           | 11 280           |
| Styrehonorar                               | 2    | 80 000           | 80 000           | 80 000           | 80 000           |
| <b>Driftskostnad</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Energikostnad                              |      | 555 317          | 739 324          | 700 000          | 600 963          |
| Kostnad eiendom/lokale                     | 4    | 312 707          | 301 481          | 278 880          | 272 915          |
| Kommunale avgifter/renovasjon              |      | 789 261          | 657 052          | 655 000          | 750 000          |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 5    | 6 188            | 5 938            | 6 258            | 6 429            |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell       | 6    | 21 713           | 14 592           | 18 400           | 18 700           |
| Reparasjon og vedlikehold                  | 7    | 176 264          | 98 386           | 219 687          | 240 000          |
| Revisjonshonorar                           |      | 6 728            | 6 425            | 6 432            | 7 000            |
| Forretningsførerhonorar                    |      | 155 027          | 149 801          | 155 030          | 161 075          |
| Andre honorar                              | 8    | 33 435           | 23 450           | 27 580           | 33 985           |
| TV/bredbånd                                |      | 345 192          | 347 508          | 342 792          | 347 792          |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr         |      | 813              | 289              | 1 000            | 1 000            |
| Kontingent og gaver                        |      | 16 200           | 17 113           | 16 200           | 16 200           |
| Forsikring                                 |      | 233 533          | 203 400          | 203 679          | 254 880          |
| Eiendomsskatt                              |      | 221 814          | 240 507          | 160 338          | 250 000          |
| Andre kostnader                            | 9    | 8 839            | 13 498           | 15 000           | 17 205           |
| <b>Sum kostnad</b>                         |      | <b>2 974 310</b> | <b>2 910 043</b> | <b>2 897 556</b> | <b>3 069 424</b> |
| <b>Driftsresultat før IN</b>               |      | <b>1 820 797</b> | <b>1 674 874</b> | <b>1 858 139</b> | <b>1 857 279</b> |
| Nedskrivning av IN innbetaling fra eier    |      | 2 688 837        | 2 678 264        | 0                | 0                |
| <b>Driftsresultat etter IN</b>             |      | <b>4 509 633</b> | <b>4 353 138</b> | <b>1 858 139</b> | <b>1 857 279</b> |
| <b>FINANSPOSTER</b>                        |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                               |      | 9 355            | 8 509            | 1 000            | 0                |
| Rentekostnad                               |      | 947 116          | 822 914          | 903 407          | 896 444          |
| <b>Netto finansposter</b>                  |      | <b>937 761</b>   | <b>814 406</b>   | <b>902 407</b>   | <b>896 444</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                         |      | <b>3 571 872</b> | <b>3 538 733</b> | <b>955 732</b>   | <b>960 835</b>   |
| Overført til/fra annen egenkapital         |      | 3 571 872        | 3 538 733        | 0                | 0                |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>                    |      | <b>3 571 872</b> | <b>3 538 733</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>         |



**Balanse 2024 Seterhaugen Borettslag**

|                                  | Note | 2024               | 2023               |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                    |                    |
| Tomter                           | 3    | 27 010 000         | 27 010 000         |
| Bygninger                        | 3    | 121 890 000        | 121 890 000        |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>148 900 000</b> | <b>148 900 000</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                |      |                    |                    |
| Andre kortsiktige fordringer     |      | 8 295              | 3 401              |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 357 631            | 321 296            |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                    |                    |
| Innestående bank                 |      | 229 124            | 254 223            |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>595 050</b>     | <b>578 920</b>     |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>149 495 050</b> | <b>149 478 920</b> |



## Balanse 2024 Seterhaugen Borettslag

|                                 | Note      | 2024               | 2023               |
|---------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |           |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>              |           |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |           |                    |                    |
| Andelskapital                   |           | 270 000            | 270 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |           | <b>270 000</b>     | <b>270 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |           |                    |                    |
| Annen egenkapital               |           | 19 400 038         | 15 828 165         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |           | <b>19 400 038</b>  | <b>15 828 165</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>10</b> | <b>19 670 038</b>  | <b>16 098 165</b>  |
| <b>Gjeld</b>                    |           |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |           |                    |                    |
| Pantegjeld                      | 11        | 16 519 297         | 17 412 059         |
| Borettsinnskudd                 |           | 59 100 000         | 59 100 000         |
| IN nedbetalt fellesgjeld        | 11        | 53 776 737         | 56 465 573         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |           | <b>129 396 033</b> | <b>132 977 632</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |           |                    |                    |
| Forskuddsbetalt felleskostnad   |           | 8 295              | 3 401              |
| Leverandørgjeld                 |           | 415 683            | 338 244            |
| Påløpne renter                  |           | 5 001              | 7 571              |
| Annen kortsiktig gjeld          |           | 0                  | 53 907             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |           | <b>428 979</b>     | <b>403 122</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                |           | <b>129 825 012</b> | <b>133 380 755</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |           | <b>149 495 050</b> | <b>149 478 920</b> |
| Pantstillelser                  | 12        | 129 396 033        | 132 977 632        |

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Øyvind Birkedal  
StyrelederTruls Engelberg  
StyremedlemCamilla Gullborg Nervik  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2024 Seterhaugen Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppjøres.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2024 Seterhaugen Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

|                                     | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift   | 2 457 600        | 2 344 932        |
| 3614 Serviceavtale gasspeis         | 157 896          | 157 896          |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 342 792          | 326 592          |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter  | 941 121          | 819 720          |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag  | 895 697          | 935 777          |
| <b>Sum</b>                          | <b>4 795 106</b> | <b>4 584 917</b> |

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

|   | 2024          | 2023          |
|---|---------------|---------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift                     | 11 280        | 11 280        |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet | 80 000        | 80 000        |
| <b>Sum</b>                                  | <b>91 280</b> | <b>91 280</b> |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 3 - Varige driftsmidler

|                                      | Bygninger   | Tomt       |
|--------------------------------------|-------------|------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 121 890 000 | 27 010 000 |
| Årets tilgang :                      | 0           | 0          |
| Årets avgang :                       | 0           | 0          |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 121 890 000 | 27 010 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0           | 0          |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0           | 0          |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 121 890 000 | 27 010 000 |
| Anskaffelsesår :                     | 2008        | 2007       |
| Antatt levetid i år :                |             |            |

Eiendommen er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, polisenr.: 7261360. Borettslaget består av 54 andeler. Byggeår er 2007/08. Borettslagets adresser er Skyttamyrveien, 1481 Hagan.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 17 300 kvm. G.nr 7, b.nr 422 i Nittedal kommune.



## Noter årsregnskap 2024 Seterhaugen Borettslag

### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

|  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmesterjeneste | 0              | 70 287         |
| 6340 Heisalarm                                 | 12 443         | 11 723         |
| 6360 Annet renhold                             | 74 066         | 69 607         |
| 6364 Matteleie                                 | 21 085         | 21 000         |
| 6390 Andre driftskostnader                     | 0              | 5 338          |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing                  | 102 150        | 60 913         |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk     | 102 964        | 62 614         |
| <b>Sum</b>                                     | <b>312 707</b> | <b>301 481</b> |

### Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

|                       | 2024         | 2023         |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 6420 Lisens Bevar HMS | 6 188        | 5 938        |
| <b>Sum</b>            | <b>6 188</b> | <b>5 938</b> |

### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

|  | 2024          | 2023          |
|--|---------------|---------------|
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.          | 12 317        | 6 106         |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 180           | 0             |
| 6552 Driftsmateriell                           | 1 470         | 739           |
| 6583 IT-lisensavgift                           | 7 746         | 7 746         |
| <b>Sum</b>                                     | <b>21 713</b> | <b>14 592</b> |

### Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

|                                   | 2024           | 2023          |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| 6601 Vedlikehold bygg             | 0              | 1 145         |
| 6602 Vedlikehold VVS              | 13 503         | 10 882        |
| 6603 Vedlikehold elektro          | 2 126          | 799           |
| 6608 Vedlikehold varmeanlegg      | 20 993         | 34 125        |
| 6611 Vedlikehold heiser           | 45 426         | 24 737        |
| 6613 Vedlikehold utvending anlegg | 0              | 11 296        |
| 6617 Vedlikehold brannvernustyr   | 25 590         | 1 439         |
| 6630 Egenandel forsikring         | 20 000         | 3 000         |
| 6641 Malerarbeider                | 0              | 1 729         |
| 6643 Glassarbeid/Vindu            | 0              | 1 500         |
| 6648 Vedlikehold dører og porter  | 48 626         | 7 735         |
| <b>Sum</b>                        | <b>176 264</b> | <b>98 386</b> |

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

### Note 8 - Andre honorar

|   | 2024          | 2023          |
|---|---------------|---------------|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 33 435        | 23 450        |
| <b>Sum</b>                              | <b>33 435</b> | <b>23 450</b> |

Avtale om IN, skilt, nøkkel, bruksoverlating og godkjening nye andeleiere.



Noter årsregnskap 2024 Seterhaugen Borettslag

**Note 9 - Andre kostnader**

|                              | <b>2024</b>  | <b>2023</b>   |
|------------------------------|--------------|---------------|
| 7718 Fellesarrangement       | 0            | 11 606        |
| 7770 Betalingskostnader      | 1 118        | 1 040         |
| 7772 Omkostninger inkasso    | 5 267        | 0             |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 485        | 679           |
| 7795 Husleietap              | -31          | 173           |
| <b>Sum</b>                   | <b>8 839</b> | <b>13 498</b> |



Noter årsregnskap 2024 Seterhaugen Borettslag

Note 10 - Egenkapital

|                                 | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer        | Egenkapital<br>per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |                          |                  |                          |
| Innskutt egenkapital            |                          |                  |                          |
| Andelskapital                   | 270 000                  | 0                | 270 000                  |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> | <b>270 000</b>           | <b>0</b>         | <b>270 000</b>           |
| Opptjent egenkapital            |                          |                  |                          |
| Årets resultat                  | 15 828 165               | 3 571 873        | 19 400 038               |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>15 828 165</b>        | <b>3 571 873</b> | <b>19 400 038</b>        |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>16 098 165</b>        | <b>3 571 873</b> | <b>19 670 038</b>        |



## Noter årsregnskap 2024 Seterhaugen Borettslag

### Note 11 - Langsiktig gjeld

|                                    |                     |                                      |
|------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|
| <b>Kreditor:</b>                   | <b>DNB Bank ASA</b> | <b>DNB Bank ASA</b>                  |
| Formål:                            | Oppussing           | 60% av kjøpesum, del av finansiering |
| <b>Lånenummer:</b>                 | <b>16365766154</b>  | <b>12115657664</b>                   |
| Lånetype:                          | Annuitet            | Serie                                |
| Opptaksår:                         | 2022                | 2009                                 |
| Rentesats:                         | 5.54 %              | 5.54 %                               |
| Beregnet innfridd:                 | 30.06.2032          | 30.12.2044                           |
| <b>Opprinnelig lånebeløp:</b>      | <b>1 540 000</b>    | <b>89 800 000</b>                    |
| Lånesaldo 01.01:                   | 1 346 864           | 16 065 195                           |
| Avdrag i perioden:                 | 127 753             | 765 009                              |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b>            | <b>1 219 111</b>    | <b>15 300 186</b>                    |
| Saldo 5 år frem i tid:             | 463 366             | 11 475 140                           |
| Andelssaldo 01.01:                 | 0                   | 56 465 573                           |
| Innbetalt IN i perioden:           | 0                   | 0                                    |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0                   | 2 688 837                            |
| <b>Andelssaldo 31.12:</b>          | <b>0</b>            | <b>53 776 737</b>                    |
| <b>Sum pantegjeld for lån:</b>     | <b>1 219 111</b>    | <b>69 076 923</b>                    |

### Langsiktig gjeld

|   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12115657664 | 1            | 2 000 000         | 2 000 000       |
|   | 1            | 1 692 308         | 1 692 308       |
|   | 1            | 1 538 462         | 1 538 462       |
|   | 2            | 1 153 846         | 2 307 692       |
|   | 1            | 1 144 748         | 1 144 748       |
|   | 1            | 1 000 000         | 1 000 000       |
|   | 2            | 923 077           | 1 846 154       |
|   | 1            | 815 385           | 815 385         |
|   | 1            | 769 231           | 769 231         |
|   | 1            | 692 308           | 692 308         |
|   | 1            | 663 130           | 663 130         |
|   | 3            | 230 769           | 692 307         |
|   | 1            | 76 923            | 76 923          |
|   | 1            | 61 539            | 61 539          |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365766154 | 1            | 39 078            | 39 078          |
|   | 3            | 31 870            | 95 610          |
|   | 2            | 30 245            | 60 490          |
|   | 1            | 29 891            | 29 891          |
|   | 1            | 29 843            | 29 843          |
|   | 1            | 29 344            | 29 344          |
|   | 1            | 29 184            | 29 184          |
|   | 1            | 27 349            | 27 349          |
|   | 1            | 27 028            | 27 028          |
|   | 3            | 25 869            | 77 607          |
|   | 1            | 23 327            | 23 327          |
|   | 16           | 21 606            | 345 696         |
|   | 6            | 21 477            | 128 862         |



Noter årsregnskap 2024 Seterhaugen Borettslag

Langsiktig gjeld

|    |        |         |
|----|--------|---------|
| 1  | 21 011 | 21 011  |
| 2  | 19 531 | 39 062  |
| 2  | 19 289 | 38 578  |
| 11 | 16 104 | 177 144 |

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2024 Seterhaugen Borettslag

**Note 12 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2024**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Bokført langsiktig gjeld                  | 70 296 033         |
| Innskuddskapital                          | 59 100 000         |
| <b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b> | <b>129 396 033</b> |
| <b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>  | <b>148 900 000</b> |

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Seterhaugen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Seterhaugen Borettslag**

|             |                                 |            |
|-------------|---------------------------------|------------|
| Styreleder  | Øyvind Birkedal (sign.)         | 08.05.2025 |
| Styremedlem | Truls Engelberg (sign.)         | 06.05.2025 |
| Styremedlem | Camilla Gullborg Nervik (sign.) | 06.05.2025 |



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Seterhaugen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seterhaugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 ansvarlig 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

|         |              |            |            |
|---------|--------------|------------|------------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana  | Tromsø     |
| Alta    | Finnsnes     | Molde      | Trondheim  |
| Arendal | Hamar        | Sandefjord | Tynset     |
| Bergen  | Haugesund    | Stavanger  | Ulsteinvik |
| Bode    | Knarvik      | Stord      | Ålesund    |
| Drammen | Kristiansand | Strøme     |            |

Penneo Dokumentnøkkel: BM1LN-9HYTA-XBA99-5DINZ-PG182-3HFRG



## 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 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 intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BM1LN-9HYTA-XBA99-5DINZ-PG182-3HFR



# 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."

## Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-08 12:58:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BMT1LN-9HVTA-XBA99-5DINZ-PG182-3HFR

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### 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.