



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 358 263
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE FLATÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kirsti Evjen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	15 907 646	15 437 343
Sum inntekter		15 907 646	15 437 343
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	-730 277	-761 363
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	-312 725	-312 725
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10,11, 12	-20 868 984	-5 766 697
Sum kostnader		-21 911 986	-6 840 783
Driftsresultat		-6 004 340	8 596 560
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		90 780	4 485
Sum finanskostnader		-6 340 945	-5 970 808
Netto finans		-6 250 165	-5 966 323
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 254 505	2 630 237
Ordinært resultat etter skattekostnad		37 819 632	22 278 128
Årsresultat	13,16	-12 254 505	2 630 237
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 254 505	2 630 237
Sum overføringer og disponeringer		-12 254 505	2 630 237



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,17	98 365 525	98 365 525
Maskiner og anlegg	5	12 166	28 037
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	2 179 773	2 476 626
Sum varige driftsmidler		100 557 464	100 870 188
Sum anleggsmidler		100 557 464	100 870 188
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	14	1 279 972	1 440 874
Andre fordringer	14	249 770	141 703
Sum fordringer		1 529 742	1 582 577
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	4 048 782	6 865 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 578 524	8 447 992
Sum omløpsmidler		5 578 524	8 447 992
SUM EIENDELER		106 135 988	109 318 180
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	-65 248 023	-52 993 518



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		-65 248 023	-52 993 518
Sum egenkapital		-65 248 023	-52 993 518
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17,18	143 505 031	135 375 003
Øvrig langsiktig gjeld	17,19	24 644 000	24 644 000
Sum annen langsiktig gjeld		168 149 031	160 019 003
Sum langsiktig gjeld		168 149 031	160 019 003
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 901 371	1 970 438
Skyldige offentlige avgifter		24 500	35 787
Annen kortsiktig gjeld		309 109	286 470
Sum kortsiktig gjeld		3 234 980	2 292 695
Sum gjeld		171 384 011	162 311 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 135 988	109 318 180
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	17	168 149 031	160 019 003



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 448645

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 358 263
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE FLATÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kirsti Evjen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 10.06.2023



Organisasjonsnr: 953 358 263
SØNDRE FLATÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	15 907 646	15 437 343
Sum inntekter		15 907 646	15 437 343
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	-730 277	-761 363
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	-312 725	-312 725
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	-20 868 984	-5 766 697
Sum kostnader		-21 911 986	-6 840 783
Driftsresultat		-6 004 340	8 596 560
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		90 780	4 485
Sum finanskostnader		-6 340 945	-5 970 808
Netto finans		-6 250 165	-5 966 323
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 254 505	2 630 237
Ordinært resultat etter skattekostnad		37 819 632	22 278 128
Årsresultat	13,16	-12 254 505	2 630 237
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 254 505	2 630 237
Sum overføringer og disponeringer		-12 254 505	2 630 237



Organisasjonsnr: 953 358 263
SØNDRE FLATÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,17	98 365 525	98 365 525
Maskiner og anlegg	5	12 166	28 037
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	2 179 773	2 476 626
Sum varige driftsmidler		100 557 464	100 870 188

Sum anleggsmidler		100 557 464	100 870 188
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	14	1 279 972	1 440 874
Andre fordringer	14	249 770	141 703
Sum fordringer		1 529 742	1 582 577

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	4 048 782	6 865 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 578 524	8 447 992

Sum omløpsmidler		5 578 524	8 447 992
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		106 135 988	109 318 180
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	16	-65 248 023	-52 993 518
Sum opptjent egenkapital		-65 248 023	-52 993 518

Sum egenkapital		-65 248 023	-52 993 518
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	17,18	143 505 031	135 375 003
Øvrig langsiktig gjeld	17,19	24 644 000	24 644 000
Sum annen langsiktig gjeld		168 149 031	160 019 003
Sum langsiktig gjeld		168 149 031	160 019 003
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 901 371	1 970 438
Skyldige offentlige avgifter		24 500	35 787
Annen kortsiktig gjeld		309 109	286 470
Sum kortsiktig gjeld		3 234 980	2 292 695
Sum gjeld		171 384 011	162 311 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 135 988	109 318 180
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	17	168 149 031	160 019 003



Organisasjonsnr: 953 358 263
SØNDRE FLATÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.91

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



Søndre Flatåsen Borettslag - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader		14 205 840	13 798 368	14 205 743	14 628 012
Inntekter garasjer		347 196	355 433	349 860	346 920
Tillegg elektroniske fellesavtaler		890 112	853 632	890 112	946 656
Andre tillegg	1	366 408	366 408	366 300	366 408
Andre driftsinntekter	2	98 090	63 502	46 000	50 000
Sum driftsinntekter		15 907 646	15 437 343	15 858 015	16 337 996
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-507 777	-538 863	-648 285	-622 765
Styrehonorar	4	-222 500	-222 500	-222 500	-222 500
Avskrivninger	5	-312 725	-312 725	-312 724	-296 223
Forretningsførerhonorar		-213 287	-205 873	-213 290	-308 420
Eksterne honorar	6	-83 101	-20 616	-19 900	-37 900
Kontingent boligbyggelag		-62 700	-62 400	-62 400	-62 700
Drifts- og serviceavtaler	7	-435 407	-622 810	-580 600	-136 250
Løpende vedlikehold	8	-324 986	-355 224	-300 000	-375 000
Periodisk vedlikehold	9	-15 131 230	-563 374	-22 758 000	-15 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-904 111	-860 026	-890 112	-946 656
Forsikring	10	-1 138 073	-757 737	-1 100 000	-1 150 500
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 113 343	-961 469	-1 020 300	-1 117 000
Eiendomsavgifter		-1 002 468	-1 050 535	-1 082 000	-1 042 600
Energi, felles	11	-199 599	-195 369	-160 000	-190 000
Andre driftsutgifter	12	-260 679	-111 264	-90 000	-96 500
Sum driftskostnader		-21 911 986	-6 840 783	-29 460 110	-21 605 014
DRIFTSRESULTAT		-6 004 340	8 596 560	-13 602 095	-5 267 018
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		90 780	4 485	6 000	25 000
Finanskostnader		-6 340 945	-5 970 808	-6 867 000	-8 127 000
Netto finansposter		-6 250 165	-5 966 323	-6 861 000	-8 102 000
Resultat før skattekostnad		-12 254 505	2 630 237	-20 463 095	-13 369 018
ÅRSRESULTAT	13, 16	-12 254 505	2 630 237	-20 463 095	-13 369 018
Disponering av totalresultat:		-12 254 505	2 630 237	-20 463 095	-13 369 018
Overført til udekket tap		-12 254 505	0	0	0
Reduksjon av udekket tap		0	2 630 237	0	0

Org.nr: 953 358 263 - 66



Søndre Flatåsen Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	5, 17	98 365 525	98 365 525
Maskiner	5	12 166	28 037
Andre anleggsmidler	5	2 179 773	2 476 626
Sum anleggsmidler		100 557 464	100 870 188
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	14	48 013	73 211
Periodiserte kostnader	14	1 231 959	1 367 663
Andre fordringer	14	10 000	0
Mellomregning Klare Finans	14	173 511	137 641
Opptjente renter	14	66 259	4 062
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	15	4 048 782	6 865 415
Sum omløpsmidler		5 578 524	8 447 992
SUM EIENDELER		106 135 988	109 318 180

Org.nr: 953 358 263 - 66



Søndre Flatåsen Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	16	15 200	15 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	-65 263 223	-53 008 718
Sum egenkapital		-65 248 023	-52 993 518
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	17, 18	143 505 031	135 375 003
Borettsinnskudd	17, 19	24 644 000	24 644 000
Sum langsiktig gjeld		168 149 031	160 019 003
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 901 371	1 970 438
Skyldig off. myndigheter		24 500	35 787
Forskudd kunder		220 689	210 602
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		43 664	46 927
Påløpte kostnader		44 756	26 691
Annen kortsiktig gjeld		0	2 250
Sum kortsiktig gjeld		3 234 980	2 292 695
Sum gjeld		171 384 011	162 311 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 135 988	109 318 180
Pantstillelser	17	168 149 031	160 019 003

Sted: _____, dato: _____

Kirsti Evjen
Leder

Monika Bostad
Styremedlem

Anda Blumberga
Styremedlem

Maria Hanssen
Styremedlem

Håvard Kvamvold
Styremedlem

Org.nr: 953 358 263 - 66



Søndre Flatåsen Borettslag - Noter 2022

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2022	2021
Andre tillegg		
Tillegg Veranda	366 408	366 408
Sum andre tillegg	366 408	366 408



Søndre Flatåsen Borettslag - Noter 2022

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2022	2021
Strømvavgift elbil	58 960	53 516
Tilskudd	34 400	8 000
Utleie av utstyr og areal	3 930	786
Viderefakturering	800	1 200
Sum andre inntekter	98 090	63 502

Tilskudd gjelder for urban dyrking.
Utleie av utstyr og areal gjelder utleie av henger.
Viderafakturering gjelder utleie av henger.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Lønn	363 863	391 061
Arbeidsgiveravgift	90 196	94 019
Feriepenger	43 664	46 927
Pensjonskostnader	8 580	6 855
Andre lønnskostnader	1 474	0
Sum personalkostnader	507 777	538 863

Samlet antall årsverk: 0,90.
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - STYREHONORAR

	2022	2021
Styrehonorar	222 500	222 500



Søndre Flatåsen Borettslag - Noter 2022

Note 5 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Park. plass	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	470 395	105 723	370 573	61 548 627	229 731	600 076
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	470 395	105 723	370 573	61 548 627	229 731	600 076
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	458 229	0	0	0	229 731	547 259
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 166	105 723	370 573	61 548 627	0	52 817
Årets avskrivninger :	15 871	0	0	0	0	57 618
Antatt levetid i år :	5				10	5

	Byggmes. anl.	Varige anl.m.	Rehabilit.	Søppelsug
Anskaffelseskost pr.01.01 :	69 126	585 823	36 377 199	4 784 700
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	69 126	585 823	36 377 199	4 784 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	3 349 290
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	69 126	585 823	36 377 199	1 435 410
Årets avskrivninger :	0	0	0	239 235
Antatt levetid i år :				20

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Tomt og bygninger er anskaffet i år 1980
I 2018 ble murer utbedret
Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 2005 - 2009
Parkeringsplasser/veier er opparbeidet i 2003
Bygningsmessig anlegg er anskaffet i 1998



Søndre Flatåsen Borettslag - Noter 2022

Note 6 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva)	13 750	11 875
Fakturerte tjenester	1 445	8 741
Juridisk rådgivning	15 438	0
Teknisk rådgivning	52 469	0
Sum eksterne honorarer	83 101	20 616

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder oppbevaring el-tegninger.
Juridisk rådgivning gjelder rådgivning fra advokat hos TOBB.
Teknisk rådgivning gjelder prosjektingeniør.

Note 7 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Vedlikeholdsplan	17 621	17 108
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	26 061	25 144
Avtale om HMS-tjenester	21 177	20 560
Andre administrasjonsavtaler	19 378	20 101
Avtale om vintervedlikehold	170 336	283 292
Avtale om sommervedlikehold	39 750	7 700
Avtale om drift og kontroll port/garasje	3 788	3 638
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	117 694	246 670
Avtale om skadedyrbekjempelse	19 602	0
Sum drifts- og serviceavtaler	435 407	622 810

Andre administrasjonsavtaler gjelder langtidsbudsjett, styrepost og lønn.
Vedlikeholdsplan gjelder plussplan.



Søndre Flatåsen Borettslag - Noter 2022

Note 8 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Snekkerarbeid	0	13 032
Skadedyrbekjempelse	0	13 640
Veger, gater og park.plasser	8 025	0
Rørleggerarbeid	25 888	14 837
Malearbeid og -utstyr	30 004	6 628
Elektrikerarbeid	23 836	37 378
Dør og vinduer	0	4 011
Feiing areal/tømt sandfang	8 667	43 848
Murerarbeid	0	795
Snøbrøyting, sandstrøing	6 611	1 168
Asfaltering	2 065	0
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	12 384	8 481
Garasje leiet av BRL	8 820	8 820
Garasjeanlegg	36 320	2 825
Ventilasjon	105 000	48 471
Egenandeler, differanser skader	0	80 000
Skadeforebyggende tiltak	0	2 081
Flaggstang	0	928
Avfallstømming/søppelsuganlegg	33 250	24 502
Renholdartikler/renhold	149	980
Forbruksmaterieil	20 825	24 231
Nøkler, lås	1 700	8 057
Balkong/veranda/terrasser	0	3 438
Isolering	0	1 995
Leie stillas/maskiner	1 443	5 008
Sum vedlikehold	324 986	355 224



Søndre Flatåsen Borettslag - Noter 2022

Note 9 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Snekkerarbeid	-12 574	31 473
Veger, gater og park.plasser	0	28 623
Rørleggerarbeid	139 629	174 224
Elektrikerarbeid	39 940	122 675
Feiing areal/tømt sandfang	45 383	0
Takarbeid	50 829	25 029
Grunnarbeid	40 038	0
Asfaltering	0	61 777
Skilt	0	23 602
Fasade	0	5 785
Prosjektvedlikehold	14 827 987	90 187
Sum periodisk vedlikehold	15 131 230	563 374

Note 10 - FORSIKRING

	2022	2021
Forsikring	1 138 073	757 737

Note 11 - ENERGIKOSTNADER

	2022	2021
Energikostnader		
Energikostnader strøm	199 599	195 369
Sum energikostnader	199 599	195 369



Søndre Flatåsen Borettslag - Noter 2022

Note 12 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Leiekostnader	106 122	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	11 451	16 772
Kontorrekvisita, trykksaker	8 991	2 129
Drift maskiner	79 013	42 777
Gaver	0	170
Kostnader vedr. styrearbeid	2 262	14 880
Kurskostnader	0	950
Bankgebyrer	1 001	7 866
Andre gebyrer	18 372	8 220
Tilskudd bomiljø	19 999	7 946
Hjemmeside/internett/TV-abo	13 471	8 453
Julebord/ styresamling	0	1 099
Andre kostnader	-2	2
Sum andre driftsutgifter	260 679	111 264



Søndre Flatåsen Borettslag - Noter 2022

Note 13 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
Disponible midler 01.01	6 155 297	5 045 667
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-12 254 505	2 630 237
Tilbakeført avskrivning	312 725	312 725
Opptak lån	9 505 031	0
Avdrag lån	-1 375 003	-1 833 332
Årets endring i disponible midler	-3 811 752	1 109 630
Disponible midler i periodens slutt	2 343 544	6 155 297
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	2 343 544	6 155 297

Note 14 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 15 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	9 498	18 368
Bankinnskudd	4 039 284	6 847 047
Sum bankinnskudd	4 048 782	6 865 415

Note 16 - EGENKAPITAL

	2022	2021
SUM EGENKAPITAL 01.01	-52 993 518	-55 623 755
Andelskapital 01.01	15 200	15 200
Andelskapital 31.12	15 200	15 200
Annen egenkapital 01.01	-53 008 718	-55 638 955
Årets resultat	-12 254 505	2 630 237
Annen egenkapital 31.12	-65 263 223	-53 008 718
SUM EGENKAPITAL 31.12	-65 248 023	-52 993 518

Andelskapitalen er kr 15 200,- fordelt på 152 andeler à kr 100,-. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital, men bygningenes verdi anses langt høyere enn bokført verdi.

Den negative egenkapitalen skyldes at storparten av rehabiliteringen (ca. 75%) som er foretatt er vurdert som vedlikehold. Denne vurderingen fordeler seg til 100% vedlikehold ved tak-prosjektet.

Det er for 2023 budsjettert med underskudd, som en følge av vurderinger knyttet til rehabilitering. Likevel, avdrag på lån og overskudd i fremtiden vil over tid føre til positiv egenkapital.

Org.nr: 953 358 263 - 66



Søndre Flatåsen Borettslag - Noter 2022

Note 17 - PANTSTILLELSER

	2022
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	98 365 525
Restgjeld 31.12	168 149 031

Pålydende pantstillelser var 261 644 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Org.nr: 953 358 263 - 66



Søndre Flatåsen Borettslag - Noter 2022

Note 18 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA
Formål:				Malingsarbeider
Lånenummer:	1975803	1388725	67143761762	64028240900
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie	Serie
Opptaksår:	2015	2015	2015	2019
Rentesats:	3.99 %	5.65 %	3.96 %	3.05 %
Betingelser:	Rentebytteavtale 0,7%)	Rentebytteavtale 0,7%)	Flytende 3mnd nibor + 0,7 % margin	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2062	30.09.2062	30.12.2037	30.09.2022
Opprinnelig lånebeløp:	25 000 000	80 000 000	38 000 000	5 500 000
Lånesaldo 01.01:	25 000 000	80 000 000	29 000 000	1 375 003
Avdrag i perioden:	0	0	0	1 375 003
Opptak i perioden:	0	0	9 505 031	0
Lånesaldo 31.12:	25 000 000	80 000 000	38 505 031	0
Saldo 5 år frem i tid:	25 000 000	80 000 000	28 003 659	0

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1388725	2	662 731	1 325 462
	2	637 151	1 274 302
	7	613 131	4 291 917
	6	609 331	3 655 986
	5	587 551	2 937 755
	25	584 881	14 622 025
	17	559 301	9 508 117
	40	522 662	20 906 480
	3	509 058	1 527 174
	1	464 953	464 953
	1	459 328	459 328
	5	455 658	2 278 290
	18	448 380	8 070 840
	12	435 641	5 227 692
	8	431 208	3 449 664
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1975803	80	177 735	14 218 800
	24	169 315	4 063 560
	18	152 475	2 744 550
	12	148 143	1 777 716
	18	121 968	2 195 424

Org.nr: 953 358 263 - 66



Søndre Flatåsen Borettslag - Noter 2022

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143761762	80	273 747	21 899 760
	24	260 779	6 258 696
	18	234 842	4 227 156
	12	228 170	2 738 040
	18	187 855	3 381 390

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 1388725 har første avdrag 30.12.2037 med kr 368 579	2	662 731	1 018
	2	637 151	979
	7	613 131	942
	6	609 331	936
	5	587 551	902
	25	584 881	898
	17	559 301	859
	40	522 662	803
	3	509 058	782
	1	464 953	714
	1	459 328	705
	5	455 658	700
	18	448 380	689
	12	435 641	669
	8	431 208	662
Lån 1975803 har første avdrag 30.12.2037 med kr 146 853	80	177 735	348
	24	169 315	332
	18	152 475	299
	12	148 143	290
	18	121 968	239
Lån 67143761762 har første avdrag 30.06.2024 med kr 700 091	80	273 747	1 659
	24	260 779	1 580
	18	234 842	1 423
	12	228 170	1 383
	18	187 855	1 139



Søndre Flatåsen Borettslag - Noter 2022

Note 19 - INNSKUDD

	2022	2021
Borettsinnskudd	24 644 000	24 644 000
Sum innskudd	24 644 000	24 644 000

Org.nr: 953 358 263 - 66



Resultat og balanse med noter for Søndre Flatåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Søndre Flatåsen Borettslag

Styreleder	Kirsti Evjen (sign.)	26.04.2023
Styremedlem	Håvard Kvamvold (sign.)	25.04.2023
Styremedlem	Maria Hanssen (sign.)	25.04.2023
Styremedlem	Monika Bostad (sign.)	25.04.2023
Styremedlem	Anda Blumberga (sign.)	25.04.2023



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Søndre Flatåsen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Søndre Flatåsen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet 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 vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 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 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>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemmo Dokumentnøkkel: B16PA-N0TTG-QV62N-FBW7V-62CNE-Q6WIC



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."

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-27 09:55:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B16PA-N0TTG-QY62N-FBW7V-62CNE-Q6WIC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>