



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 193 331
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ZEFYRHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Torvgata 2
8006 BODØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Finn Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	16	6 200 379	5 046 253
Sum inntekter		6 200 380	5 046 253
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	249 999	234 769
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	12	9 822	9 822
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9, 10,11	3 822 773	4 280 213
Sum kostnader		4 082 593	4 524 804
Driftsresultat		2 117 787	521 449
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		89 028	51 521
Sum finansinntekter		89 028	51 521
Annen rentekostnad		1 671 096	932 645
Sum finanskostnader		1 671 096	932 645
Netto finans		-1 582 067	-881 124
Ordinært resultat før skattekostnad		535 717	-359 675
Ordinært resultat etter skattekostnad		535 717	-359 675
Årsresultat		535 719	-359 675



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13	55 714 050	55 714 050
Maskiner og anlegg	12	18 007	27 830
Sum varige driftsmidler		55 732 057	55 741 880
Sum anleggsmidler		55 732 057	55 741 880
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		206 051	191 185
Sum fordringer		206 051	191 185
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	3 416 164	4 599 177
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 416 164	4 599 177
Sum omløpsmidler		3 622 215	4 790 362
SUM EIENDELER		59 354 273	60 532 241
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-14 745 730	-15 281 450



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		-14 745 730	-15 281 450
Sum egenkapital	15	-14 740 730	-15 276 450
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	35 626 907	36 417 858
Øvrig langsiktig gjeld	16,17	37 937 377	38 199 683
Sum annen langsiktig gjeld		73 564 284	74 617 541
Sum langsiktig gjeld		73 564 284	74 617 541
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		447 275	1 074 762
Skyldige offentlige avgifter		5 069	26 610
Annen kortsiktig gjeld		78 375	89 778
Sum kortsiktig gjeld		530 719	1 191 150
Sum gjeld		74 095 003	75 808 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 354 273	60 532 241
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	18	73 564 284	74 617 541



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 396017

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 193 331
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ZEFYRHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Torvgata 2
8006 BODØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Finn Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 983 193 331
ZEFYRHAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	16	6 200 379	5 046 253
Sum inntekter		6 200 380	5 046 253
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	249 999	234 769
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	12	9 822	9 822
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	3 822 773	4 280 213
Sum kostnader		4 082 593	4 524 804
Driftsresultat		2 117 787	521 449
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		89 028	51 521
Sum finansinntekter		89 028	51 521
Annen rentekostnad		1 671 096	932 645
Sum finanskostnader		1 671 096	932 645
Netto finans		-1 582 067	-881 124
Ordinært resultat før skattekostnad		535 717	-359 675
Ordinært resultat etter skattekostnad		535 717	-359 675
Årsresultat		535 719	-359 675



Organisasjonsnr: 983 193 331
ZEFYRHAUGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	13	55 714 050	55 714 050
Maskiner og anlegg			
	12	18 007	27 830
Sum varige driftsmidler			
		55 732 057	55 741 880
Sum anleggsmidler			
		55 732 057	55 741 880
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer			
		206 051	191 185
Sum fordringer			
		206 051	191 185
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	14	3 416 164	4 599 177
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 416 164	4 599 177
Sum omløpsmidler			
		3 622 215	4 790 362
SUM EIENDELER			
		59 354 273	60 532 241
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital			
		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital			
		5 000	5 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		-14 745 730	-15 281 450
Sum opptjent egenkapital			
		-14 745 730	-15 281 450
Sum egenkapital			
	15	-14 740 730	-15 276 450
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
	16	35 626 907	36 417 858



Øvrig langsiktig gjeld	16,17	37 937 377	38 199 683
Sum annen langsiktig gjeld		73 564 284	74 617 541
Sum langsiktig gjeld		73 564 284	74 617 541
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		447 275	1 074 762
Skyldige offentlige avgifter		5 069	26 610
Annen kortsiktig gjeld		78 375	89 778
Sum kortsiktig gjeld		530 719	1 191 150
Sum gjeld		74 095 003	75 808 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 354 273	60 532 241
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	18	73 564 284	74 617 541



Organisasjonsnr: 983 193 331
ZEFYRHAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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 2023 Resultatregnskap 153 Zefyrhaugen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 438 612	3 094 040	3 274 954	3 782 432
Innkrevde renter/avdrag		2 459 031	1 674 727	2 513 871	2 843 060
Andel avdrag IN-lån	16	262 306	228 954	256 017	236 494
Leieinntekt lokaler		30 100	36 200	26 000	20 000
Strøm elbil		7 140	1 351	1 000	8 000
Andre driftsinntekter		3 190	10 981	0	0
SUM INNEKTER		6 200 380	5 046 253	6 071 842	6 889 986
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	203 749	101 019	279 073	29 049
Styrehonorar	2	46 250	133 750	92 500	92 500
Kontingent	3	17 500	17 500	17 500	17 500
Revisjonshonorar	4	13 525	12 813	13 000	14 100
Forretningsførerhonorar		156 097	151 550	156 000	161 600
Løpende kontrakter	5	596 716	585 186	542 800	573 400
Andre honorar og innleide tjenester	6	95 680	243 360	100 000	100 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	1 009 232	1 601 676	1 005 000	555 000
Forsikring	8	179 679	142 144	170 800	194 400
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	1 133 818	1 003 521	1 038 900	1 240 000
Energi		570 053	485 589	550 000	600 000
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		22 579	1 795	0	0
Felleskostnader	10	0	6 178	6 000	6 000
Andre driftsutgifter	11	27 894	28 901	30 000	26 000
Avskrivning driftsmidler	12	9 822	9 822	9 822	9 822
SUM KOSTNADER		4 082 593	4 524 804	4 011 395	3 619 371
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		2 117 787	521 449	2 060 447	3 270 615
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		89 028	51 521	10 000	60 000
Rentekostnader		1 671 096	932 645	1 684 006	2 135 622
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-1 582 067	-881 124	-1 674 006	-2 075 622
ÅRSRESULTAT		535 719	-359 675	386 441	1 194 993

Zefyrhaugen Borettslag



Årsregnskap 2023			
Balanse	153 Zefyrhaugen Borettslag		
	Note	31.12.23	31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	13	55 714 050	55 714 050
Andre driftsmidler	12	18 007	27 830
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		55 732 057	55 741 880
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		21 432	20 614
Forskuddsbetalt forsikring		184 619	170 571
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		2 500	15 649
Bankinnskudd	14	3 413 664	4 583 528
Sum omløpsmidler		3 622 215	4 790 362
SUM EIENDELER		59 354 273	60 532 241

Zefyrhaugen Borettslag



Årsregnskap 2023 Balanse 153 Zefyrhaugen Borettslag			
	Note	31.12.23	31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		5 000	5 000
Annen egenkapital		-14 745 730	-15 281 450
Sum egenkapital	15	-14 740 730	-15 276 450
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	16	35 626 907	36 417 858
IN-lån	16	10 997 377	11 259 683
Borettsinnskudd	17	26 940 000	26 940 000
Sum langsiktig gjeld		73 564 284	74 617 541
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		43 445	70 978
Leverandørgjeld		447 275	1 074 762
Refusjon/utlegg		0	1 941
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		5 069	26 610
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		19 112	9 296
Påløpne renter		15 783	7 563
Periodisert gjeld		35	0
Sum kortsiktig gjeld		530 719	1 191 150
Sum gjeld		74 095 003	75 808 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantestillelser	18	73 564 284	74 617 541

Sted: _____, dato: _____

Svein Møllersen
Styreleder

Elisabeth Aronsen
Styremedlem

John-Kristian Myhre
Styremedlem

Rita Iren Andersen Nohr
Styremedlem

Geir Arild Aspevold
Styremedlem

Zefyrhaugen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr. 983193331

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	3 599 212	4 914 639
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	535 719	-359 675
Tilbakeføring avskrivninger	9 822	9 822
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-790 951	-1 324 126
Andel avdrag IN-lån	-262 306	358 552
B. Årets endringer disponible midler	-507 716	-1 315 427
C. Disponible midler UB	3 091 496	3 599 212
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	3 622 215	4 790 362
- Kortsiktig gjeld	-530 719	-1 191 150
Disponible midler	3 091 496	3 599 212
- Avsetning til plasseringskonto	773 731	755 494

Andel avdrag IN-lån består av innbetalt IN fra andelseiere i perioden og nedskrevet andelssaldo i perioden som vist i note for pantegjeld.



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr. 983193331

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi 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.

Fordringer

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidig innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløp av felleslånet.



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr. 983193331

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5010 Timelønn	161 089	69 376
5020 Feriepenger	19 113	9 297
5050 Honorar	5 000	5 000
5400 Arbeidsgiveravgift	16 775	16 442
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	1 510	734
5435 Yrskesskadeforsikring	262	170
Sum	203 749	101 019

Borettslaget har 2 ansatte på deltid som utfører vaktmester tjenester.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	46 250	133 750
Sum	46 250	133 750

Utbetalt styrehonorar i 2023 er for perioden 15.05.23 - 31.12.23. Resterende honorar for styreperioden 2023 - 2024 er utbetalt i januar 2024.
Kostnadsføring følger utbetalingstidspunktet.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7450 Kontingent boligbyggelaget	17 500	17 500
Sum	17 500	17 500

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6701 Honorar revisjon	13 525	12 813
Sum	13 525	12 813

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr. 983193331

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	0	0	7 000	7 000
6360 Renhold	37 643	80 372	67 000	29 600
6395 Sommer- og vinterkostnader	102 475	14 785	10 000	80 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	7 457	6 937	7 100	7 800
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	49 643	58 612	57 400	51 600
6780 Brannalarm	0	32 366	0	0
6780 Heis	16 136	21 694	16 000	16 800
6780 Kontrakter diverse	0	0	30 000	30 000
6780 Vakthold/brannsikring	71 990	53 426	36 900	39 200
6780 Kabel-tv/internett	311 372	311 375	311 400	311 400
Sum	596 716	585 186	542 800	573 400

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	-5 813	10 656
6730 Honorar for teknisk rådgivning	101 492	232 704
Sum	95 680	243 360

Zefyrhaugen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr. 983193331

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6550 Driftsmateriale	31 404	25 605
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	977 828	1 575 574
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	497
Sum	1 009 232	1 601 676

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	170 571	142 144
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	9 108	0
Sum	179 679	142 144

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

Premie sikringsfond felleskostnader er en tilleggsforsikring hvor eieme er sikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Ved mislighold og eventuelt tvangssalg får boligselskapet dekket kostnader som ikke kommer inn via salget og risikoen for tap for den enkelte eier er vesentlig lavere.

Note 9 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6320 Kommunale avgifter	537 277	428 629	452 000	596 800
6320 Renovasjon	222 100	200 451	212 500	268 800
7760 Eiendomsskatt	374 441	374 441	374 400	374 400
Sum	1 133 818	1 003 521	1 038 900	1 240 000

Note 10 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6390 Andre kostnader lokaler	0	6 178
Sum	0	6 178

Zefyrhaugen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr. 983193331

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6800 Kontorrekvisita	2 577	3 981
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	1 081	2 875
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	8 128	0
6890 Annen kontorkostnad	3 289	3 387
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	2 423
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	26	511
7420 Gave, fradragsberettiget	3 018	4 430
7720 Generalforsamling/årsmøte	6 532	8 648
7740 Øredifferanser	0	-83
7770 Bank og kortgebyrer	1 506	364
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	35	1 135
7772 Andre gebyrer	552	1 231
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	1 151	0
8126 Gebyr	0	0
Sum	27 894	28 901

Note 12 - Andre driftsmidler

	Infrastruktur elbilladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 111
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 111
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	31 104
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	18 007
Årets avskrivninger :	9 822
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	5

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 13 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 2001	55 714 050
Rehabilitering / påkostning	0
Bokført verdi pr. 01.01.	55 714 050
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	55 714 050

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert å være utført tilstrekkelig vedlikehold for å ivareta verdien av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr. 983193331

Note 14 - Bankinnskudd

	31.12.23	31.12.22
1920 BANKINNSKUDD	2 405 597	3 604 320
1931 ZEFYRHAUGEN SYSTUE	231 806	202 759
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	2 530	20 874
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	773 731	755 494
1966 FINANSKONTO	0	81
Sum	3 413 664	4 583 528

Dersom det er saldo på konto 1950 Bankinnskudd for skattetrekk, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Note 15 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt andelskapital	5 000	5 000
Opptjent egenkapital (+)/ Udekket tap (-) pr. 01.01	-15 281 450	-14 921 775
Årets resultat	535 719	-359 675
Egenkapital 31.12	-14 740 730	-15 276 450

Negativ egenkapital

Balansen av årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kostnad. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Zefyrhaugen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr. 983193331

Note 16 - Pantegjeld

Iht forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rehabilitering bygning	Rehabilitering bygning	Bygning
Lånenummer:	12138399050	12135107822	12300119458
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2017	2006
Rentesats:	5.39 %	5.39 %	5.39 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2049	30.06.2047	30.09.2046
Opprinnelig lånebeløp:	14 500 000	7 627 747	27 400 000
Lånesaldo 01.01:	13 267 391	7 580 730	15 569 737
Avdrag i perioden:	260 605	167 632	362 714
Lånesaldo 31.12:	13 006 786	7 413 098	15 207 023
Saldo 5 år frem i tid:	11 647 016	6 529 731	13 287 551
Andelssaldo 01.01:	0	0	11 259 683
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	262 306
Andelssaldo 31.12:	0	0	10 997 377
Sum pantegjeld for lån:	13 006 786	7 413 098	26 204 400

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	9	1 020 155	9 181 395
	20	851 560	17 031 200
	1	733 298	733 298
	1	637 679	637 679
	5	446 441	2 232 205
	8	446 336	3 570 688
	2	373 465	746 930
	1	373 377	373 377
	3	373 377	1 120 131

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 31 466 583,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr. 983193331

Note 17 - Borettsinnskudd

	2023
2280 BORETTSINNSKUDD	26 940 000
Sum	26 940 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 18 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 73 564 284,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 55 714 050,-.

Zefyrhaugen Borettslag



Resultat og balanse med noter for Zefyrhaugen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Zefyrhaugen Borettslag

Styreleder	Svein Møllersen (sign.)	12.04.2024
Styremedlem	Elisabeth Aronsen (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Rita Iren Andersen Nohr (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Geir Arild Aspevold (sign.)	12.04.2024
Styremedlem	John-Kristian Myhre (sign.)	11.04.2024



KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodo

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

Til generalforsamlingen i Zefyrhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Zefyrhaugen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 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 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Tromsheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo document key: FWUKM-C045E-451EZ-OLF3W-M3CZN-L80WI



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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: FWUKM-C045E-451EZ-OLF3W-M3CZN-L80WI



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."

Meidelsen, Kirsti H R

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-14 22:38:41 UTC



Meidelsen, Kirsti H R

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-14 22:38:41 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: FWUKM-C046E-4STEZ-OLFSW-M3CZIN-L8OWI