



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Kirsti Evjen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	16 402 726	15 907 646
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 402 726</b>	<b>15 907 646</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	-1 083 522	-730 277
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-296 223	-312 725
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10	-18 590 870	-20 868 984
<b>Sum kostnader</b>		<b>-19 970 615</b>	<b>-21 911 986</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 567 889</b>	<b>-6 004 340</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>130 679</b>	<b>90 780</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-7 721 858</b>	<b>-6 340 945</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 591 179</b>	<b>-6 250 165</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 159 068</b>	<b>-12 254 505</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-11 159 068</b>	<b>-12 254 505</b>
<b>Årsresultat</b>	11,15	<b>-11 159 068</b>	<b>-12 254 505</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 159 068	-12 254 505
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 159 068</b>	<b>-12 254 505</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12,16	98 365 525	98 365 525
Maskiner og anlegg	12	7 995	12 166
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	12	1 887 721	2 179 773
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>100 261 241</b>	<b>100 557 464</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>100 261 240</b>	<b>100 557 464</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	13	1 367 508	1 279 972
Andre fordringer	13	387 430	249 770
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 754 938</b>	<b>1 529 742</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	4 385 554	4 048 782
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 140 491</b>	<b>5 578 524</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 140 492</b>	<b>5 578 524</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>106 401 731</b>	<b>106 135 988</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	15	-76 407 091	-65 248 023



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-76 407 091</b>	<b>-65 248 023</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-76 407 091</b>	<b>-65 248 023</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16,17	155 505 031	143 505 031
Øvrig langsiktig gjeld	16,18	24 644 000	24 644 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>180 149 031</b>	<b>168 149 031</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>180 149 031</b>	<b>168 149 031</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 229 657	2 901 371
Skyldige offentlige avgifter		63 839	24 500
Annen kortsiktig gjeld		366 295	309 109
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 659 791</b>	<b>3 234 980</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>182 808 822</b>	<b>171 384 011</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>106 401 731</b>	<b>106 135 988</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	180 149 031	168 149 031



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 451676

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Kirsti Evjen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 953 358 263  
SØNDRE FLATÅSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	16 402 726	15 907 646
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 402 726</b>	<b>15 907 646</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	-1 083 522	-730 277
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-296 223	-312 725
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	-18 590 870	-20 868 984
<b>Sum kostnader</b>		<b>-19 970 615</b>	<b>-21 911 986</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 567 889</b>	<b>-6 004 340</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>130 679</b>	<b>90 780</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-7 721 858</b>	<b>-6 340 945</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 591 179</b>	<b>-6 250 165</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 159 068</b>	<b>-12 254 505</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-11 159 068</b>	<b>-12 254 505</b>
<b>Årsresultat</b>	11,15	<b>-11 159 068</b>	<b>-12 254 505</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 159 068	-12 254 505
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 159 068</b>	<b>-12 254 505</b>



Organisasjonsnr: 953 358 263  
SØNDRE FLATÅSEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12,16	98 365 525	98 365 525
Maskiner og anlegg	12	7 995	12 166
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	12	1 887 721	2 179 773
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>100 261 241</b>	<b>100 557 464</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>100 261 240</b>	<b>100 557 464</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	13	1 367 508	1 279 972
Andre fordringer	13	387 430	249 770
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 754 938</b>	<b>1 529 742</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	4 385 554	4 048 782
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 140 491</b>	<b>5 578 524</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 140 492</b>	<b>5 578 524</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>106 401 731</b>	<b>106 135 988</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	15	-76 407 091	-65 248 023
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-76 407 091</b>	<b>-65 248 023</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>-76 407 091</b>	<b>-65 248 023</b>
------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16,17	155 505 031	143 505 031
Øvrig langsiktig gjeld	16,18	24 644 000	24 644 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>180 149 031</b>	<b>168 149 031</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>180 149 031</b>	<b>168 149 031</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 229 657	2 901 371
Skyldige offentlige avgifter		63 839	24 500
Annen kortsiktig gjeld		366 295	309 109
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 659 791</b>	<b>3 234 980</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>182 808 822</b>	<b>171 384 011</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>106 401 731</b>	<b>106 135 988</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	180 149 031	168 149 031



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 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		14 628 672	14 205 840	14 628 012	6 501 012
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	8 816 000
Inntekter garasjer		345 529	347 196	346 920	352 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler		946 656	890 112	946 656	1 034 208
Andre tillegg	1	366 408	366 408	366 408	366 408
Andre driftsinntekter	2	115 461	98 090	50 000	80 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>16 402 726</b>	<b>15 907 646</b>	<b>16 337 996</b>	<b>17 150 428</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	3	-861 022	-507 777	-622 765	-880 290
Styreonorar	4	-222 500	-222 500	-222 500	-222 500
Avskrivninger		-296 223	-312 725	-296 223	-243 406
Forretningsførerhonorar		-204 877	-213 287	-220 970	-210 740
Honorar administrative tjenester		-95 755	0	-87 450	-90 740
Eksterne honorar	5	-17 449	-83 101	-37 900	-20 400
Kontingent boligbyggelag		-62 400	-62 700	-62 700	-67 600
Kontingent/felleskostnader	6	-8 820	0	0	-8 820
Drifts- og serviceavtaler	7	-217 247	-435 407	-136 250	-190 500
Vaktmestertjenester		0	0	-40 000	0
Renholdstjenester		-195	0	0	0
Løpende vedlikehold	8	-471 592	-324 986	-335 000	-1 885 000
Periodisk vedlikehold	9	-12 712 931	-15 131 230	-15 000 000	0
Elektroniske fellesavtaler		-974 070	-904 111	-946 656	-1 034 208
Forsikring		-1 010 759	-1 138 073	-1 150 500	-1 108 880
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 218 468	-1 113 343	-1 117 000	-1 309 000
Eiendomsavgifter		-706 040	-1 002 468	-1 042 600	-741 350
Energi, felles		-240 142	-199 599	-190 000	-265 000
Andre driftsutgifter	10	-650 125	-260 679	-96 500	-568 150
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-19 970 615</b>	<b>-21 911 986</b>	<b>-21 605 014</b>	<b>-8 846 584</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 567 889</b>	<b>-6 004 340</b>	<b>-5 267 018</b>	<b>8 303 844</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		130 679	90 780	25 000	30 000
Finanskostnader		-7 721 858	-6 340 945	-8 127 000	-8 816 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>-7 591 179</b>	<b>-6 250 165</b>	<b>-8 102 000</b>	<b>-8 786 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 159 068</b>	<b>-12 254 505</b>	<b>-13 369 018</b>	<b>-482 156</b>
Ordinært resultat etter skatt		-11 159 068	-12 254 505	-13 369 018	-482 156
<b>ÅRSRESULTAT</b>	11, 15	<b>-11 159 068</b>	<b>-12 254 505</b>	<b>-13 369 018</b>	<b>-482 156</b>
Disponering av totalresultat:		-11 159 068	-12 254 505	-13 369 018	-482 156
Overført til udekket tap		-11 159 068	-12 254 505	0	0

Org.nr: 953 358 263 - 66



## Søndre Flatåsen Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	12, 16	98 365 525	98 365 525
Maskiner	12	7 995	12 166
Andre anleggsmidler	12	1 887 721	2 179 773
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>100 261 240</b>	<b>100 557 464</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	13	2 758	48 013
Periodiserte kostnader	13	1 364 750	1 231 959
Andre fordringer	13	8 142	10 000
Mellomregning Klare Finans	13	245 379	173 511
Opptjente renter	13	133 909	66 259
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	14	4 385 554	4 048 782
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 140 491</b>	<b>5 578 524</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>106 401 731</b>	<b>106 135 988</b>

Org.nr: 953 358 263 - 66



## Søndre Flatåsen Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	15	15 200	15 200
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	15	-76 422 291	-65 263 223
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-76 407 091</b>	<b>-65 248 023</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	16, 17	155 505 031	143 505 031
Borettsinnskudd	16, 18	24 644 000	24 644 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>180 149 031</b>	<b>168 149 031</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 229 657	2 901 371
Skyldig off. myndigheter		63 839	24 500
Forskudd kunder		255 501	220 689
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		76 355	43 664
Påløpte kostnader		34 439	44 756
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 659 791</b>	<b>3 234 980</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>182 808 822</b>	<b>171 384 011</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>106 401 731</b>	<b>106 135 988</b>
Pantstillelser	16	180 149 031	168 149 031

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

\_\_\_\_\_  
Kirsti Evjen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Håvard Kvamvold  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anda Blumberga  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øystein Fossum  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Renate Forseth  
Styremedlem

Org.nr: 953 358 263 - 66



## Søndre Flatåsen Borettslag - Noter 2023

### Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Felleskostnad velforening/sameie gjelder garasjeleie. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk 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 oppjeningsprinsippet.

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 panterrett 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. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. 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. Forsikringselskapet 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 TILLEGGSINTEKTER

	2023	2022
<b>Andre tillegg</b>		
Tillegg Veranda	366 408	366 408
<b>Sum andre tillegg</b>	<b>366 408</b>	<b>366 408</b>

### Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2023	2022
Strømgift elbil	107 502	58 960
Tilskudd	0	34 400
Utleie av utstyr og areal	0	3 930
Viderefakturering	0	800
Salg fra Vippsløsning	7 958	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>115 461</b>	<b>98 090</b>



## Søndre Flatåsen Borettslag - Noter 2023

### Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	636 290	363 863
Arbeidsgiveravgift	133 290	90 196
Feriepenger	76 355	43 664
Pensjonskostnader	11 597	8 580
Andre lønnskostnader	3 489	1 474
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>861 022</b>	<b>507 777</b>

Samlet antall årsverk: 0,99.

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

### Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
<b>Styrehonorar</b>	<b>222 500</b>	<b>222 500</b>

### Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	17 449	13 750
Fakturerte tjenester	0	1 445
Juridisk rådgivning	0	15 438
Teknisk rådgivning	0	52 469
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>17 449</b>	<b>83 101</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

### Note 6 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad veforening/sameie	8 820	0
<b>Sum felleskostnad veforening/sameie</b>	<b>8 820</b>	<b>0</b>

### Note 7 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	17 621
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	0	26 061
Avtale om HMS-tjenester	0	21 177
Andre administrasjonsavtaler	0	19 378
Avtale om vintervedlikehold	0	170 336
Avtale om sommervedlikehold	0	39 750
Avtale om drift og kontroll port/garasje	0	3 788
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	194 398	117 694
Avtale om skadedyrbekjempelse	22 849	19 602
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>217 247</b>	<b>435 407</b>

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold) og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Org.nr: 953 358 263 - 66



Søndre Flatåsen Borettslag - Noter 2023

**Note 8 - LØPENDE VEDLIKEHOLD**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	206 018	0
Reparasjon og vedlikehold et-anlegg	48 202	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	83 327	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	65 161	0
Reparasjon og vedlikehold annet	68 884	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>471 592</b>	<b>324 986</b>

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.



## Søndre Flatåsen Borettslag - Noter 2023

### Note 9 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	1 585 980	303 243
Prosjektvedlikehold	11 126 951	14 827 987
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>12 712 931</b>	<b>15 131 230</b>

Prosjektregnskap gjelder tak- og fasaderehabilitering, og anses som vedlikehold.

### Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	410 491	106 122
Verktøy, driftsmateriell, inventar	18 051	11 451
Kontorrekvisita, trykksaker	10 568	8 991
Drift maskiner	135 487	79 013
Kostnader vedr. styrearbeid	0	2 262
Generalforsamling/årsmøte	16 665	0
Kurskostnader	17 000	0
Bankgebyrer	1 048	1 001
Andre gebyrer	10 100	18 372
Tilskudd bomiljø	21 853	19 999
Hjemmeside/internett/TV-abo	7 162	13 471
Julebord/styresamling	1 700	0
Andre kostnader	0	-2
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>650 125</b>	<b>260 679</b>

### Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>2 343 544</b>	<b>6 155 297</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-11 159 068	-12 254 505
Tilbakeført avskrivning	296 223	312 725
Opptak lån	12 000 000	9 505 031
Avdrag lån	0	-1 375 003
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>1 137 155</b>	<b>-3 811 752</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>3 480 700</b>	<b>2 343 544</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>3 480 700</b>	<b>2 343 544</b>



## Søndre Flatåsen Borettslag - Noter 2023

### Note 12 - 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:	462 400	0	0	0	229 731	600 076
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 995	105 723	370 573	61 548 627	0	0
Årets avskrivninger :	4 171	0	0	0	0	52 817
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	3 588 525
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	69 126	585 823	36 377 199	1 196 175
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

### Note 13 - 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 14 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	32 297	9 498
Bankinnskudd	4 353 257	4 039 284
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>4 385 554</b>	<b>4 048 782</b>

Org.nr: 953 358 263 - 66



## Søndre Flatåsen Borettslag - Noter 2023

### Note 15 - EGENKAPITAL

	2023	2022
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>-65 248 023</b>	<b>-52 993 518</b>
Andelskapital 01.01	15 200	15 200
<b>Andelskapital 31.12</b>	<b>15 200</b>	<b>15 200</b>
Annen egenkapital 01.01	-65 263 223	-53 008 718
Årets resultat	-11 159 068	-12 254 505
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>-76 422 291</b>	<b>-65 263 223</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>-76 407 091</b>	<b>-65 248 023</b>

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 tidligere års rehabiliteringen, samt hele andel av årets rehabilitering er vurdert som vedlikehold.

Fremtidig overskudd vil sammen med nedbetaling av lån over tid bidra til en positiv egenkapital.

### Note 16 - PANTSTILLELSER

	2023
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>98 365 525</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>180 149 031</b>

Pålydende pantstillelser var 261 644 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



## Søndre Flatåsen Borettslag - Noter 2023

### Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA
Lånenummer:	1975803	1388725	67143761762
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2015	2015	2015
Rentesats:	3.99 %	5.65 %	5.41 %
Betingelser:	Rentebytteavtale(mai 0,7%)	Rentebytteavtale(mai 0,7%)	Flytende 3mnd nibor + 0,7 % margin
Beregnet innfridd:	30.09.2062	30.09.2062	30.12.2037
Opprinnelig lånebeløp:	25 000 000	80 000 000	38 000 000
Lånesaldo 01.01:	25 000 000	80 000 000	38 505 031
Avdrag i perioden:	0	0	0
Opptak i perioden:	0	0	12 000 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>25 000 000</b>	<b>80 000 000</b>	<b>50 505 031</b>
Saldo 5 år frem i tid:	25 000 000	80 000 000	33 057 839

### 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
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143761762	80	359 060	28 724 800

Org.nr: 953 358 263 - 66



## Søndre Flatåsen Borettslag - Noter 2023

### PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	24	342 050	8 209 200
	18	308 030	5 544 540
	12	299 278	3 591 336
	18	246 399	4 435 182
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 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 918 273	80	359 060	2 176
	24	342 050	2 073
	18	308 030	1 867
	12	299 278	1 814
	18	246 399	1 493



Søndre Flatåsen Borettslag - Noter 2023

Note 18 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	24 644 000	24 644 000
<b>Sum innskudd</b>	<b>24 644 000</b>	<b>24 644 000</b>

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.)	08.04.2024
Styremedlem	Øystein Fossum (sign.)	06.04.2024
Styremedlem	Håvard Kvamvold (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Renate Forseth (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Anda Blumberga (sign.)	08.04.2024



BDO AS  
Kobbegate 2  
Postboks 1786 Sentrum  
7416 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 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### 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 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 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.

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

BDO AS

John Christian Løvaas  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3D2H5-3HMFH-XKGP3-LZZ40-ULWXV-IGHWC



# 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: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-09 09:43:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3D2H5-3HMFH-XGFP3-LZZ40-ULLWXY-IGHWC

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>