



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Svein Møllersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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, 03.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	14	5 046 253	3 999 380
Sum inntekter		5 046 253	3 999 380
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	234 769	110 429
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	9 822	9 822
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9	4 280 213	5 983 849
Sum kostnader		4 524 804	6 104 099
Driftsresultat		521 449	-2 104 720
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 521	10 270
Sum finansinntekter		51 521	10 270
Annen rentekostnad		932 645	604 700
Sum finanskostnader		932 645	604 700
Netto finans		-881 124	-594 430
Ordinært resultat før skattekostnad		-359 675	-2 699 150
Ordinært resultat etter skattekostnad		-359 675	-2 699 150
Årsresultat		-359 675	-2 699 149



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11	55 714 050	55 714 050
Maskiner og anlegg	10	27 830	37 652
Sum varige driftsmidler		55 741 880	55 751 702
Sum anleggsmidler		55 741 880	55 751 702
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		191 185	161 303
Sum fordringer		191 185	161 303
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	4 599 177	5 731 305
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 599 177	5 731 305
Sum omløpsmidler		4 790 362	5 892 608
SUM EIENDELER		60 532 241	61 644 310
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-15 281 450	-14 921 775



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		-15 281 450	-14 921 775
Sum egenkapital	13	-15 276 450	-14 916 775
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	36 417 858	37 741 984
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	38 199 683	37 841 131
Sum annen langsiktig gjeld		74 617 541	75 583 115
Sum langsiktig gjeld		74 617 541	75 583 116
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 074 762	599 009
Skyldige offentlige avgifter		26 610	86
Annen kortsiktig gjeld		89 778	378 874
Sum kortsiktig gjeld		1 191 150	977 969
Sum gjeld		75 808 691	76 561 084
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 532 241	61 644 310
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	74 617 541	75 583 116



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 457621

Enheten

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

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: Svein Møllersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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: 983 193 331
ZEFYRHAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	14	5 046 253	3 999 380
Sum inntekter		5 046 253	3 999 380
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	234 769	110 429
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	9 822	9 822
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	4 280 213	5 983 849
Sum kostnader		4 524 804	6 104 099
Driftsresultat		521 449	-2 104 720
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 521	10 270
Sum finansinntekter		51 521	10 270
Annen rentekostnad		932 645	604 700
Sum finanskostnader		932 645	604 700
Netto finans		-881 124	-594 430
Ordinært resultat før skattekostnad		-359 675	-2 699 150
Ordinært resultat etter skattekostnad		-359 675	-2 699 150
Årsresultat		-359 675	-2 699 149



Organisasjonsnr: 983 193 331
ZEFYRHAUGEN BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11	55 714 050	55 714 050
Maskiner og anlegg	10	27 830	37 652
Sum varige driftsmidler		55 741 880	55 751 702

Sum anleggsmidler		55 741 880	55 751 702
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		191 185	161 303
Sum fordringer		191 185	161 303

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	4 599 177	5 731 305
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 599 177	5 731 305

Sum omløpsmidler		4 790 362	5 892 608
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		60 532 241	61 644 310
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-15 281 450	-14 921 775
Sum opptjent egenkapital		-15 281 450	-14 921 775

Sum egenkapital	13	-15 276 450	-14 916 775
------------------------	-----------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	36 417 858	37 741 984



Øvrig langsiktig gjeld	14,15	38 199 683	37 841 131
Sum annen langsiktig gjeld		74 617 541	75 583 115
Sum langsiktig gjeld		74 617 541	75 583 116
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 074 762	599 009
Skyldige offentlige avgifter		26 610	86
Annen kortsiktig gjeld		89 778	378 874
Sum kortsiktig gjeld		1 191 150	977 969
Sum gjeld		75 808 691	76 561 084
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 532 241	61 644 310
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	74 617 541	75 583 116



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 2022 Resultatregnskap 153 Zefyrhaugen Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 094 040	2 970 480	3 119 004	3 274 954
Innkrevde renter/avdrag		1 674 727	999 088	1 618 689	2 513 871
Andel avdrag IN-lån	14	228 954	0	257 724	256 017
Leieinntekt lokaler		36 200	28 500	26 000	26 000
Strøm elbil		1 351	1 312	1 000	1 000
Andre driftsinntekter		10 981	0	0	0
SUM INNETEKTER		5 046 253	3 999 380	5 022 417	6 071 842
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	101 019	17 929	277 098	279 073
Styrehonorar	2	133 750	92 500	92 500	92 500
Kontingent	3	17 500	17 500	17 500	17 500
Revisjonshonorar	4	12 813	11 875	12 400	13 000
Andre honorarer		232 704	254 240	100 000	100 000
Forretningsførerhonorar		151 550	145 581	151 400	156 000
Tilleggskontrakter via Nobl	5	58 612	62 901	54 300	57 400
Løpende kontrakter	6	526 574	491 168	500 100	485 400
Andre innleide tjenester		10 656	2 344	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	1 601 676	3 306 135	3 355 000	1 005 000
Forsikring		142 144	126 913	152 900	170 800
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.		1 003 521	894 377	921 100	1 038 900
Energi		485 589	621 718	594 000	550 000
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		1 795	0	0	0
Felleskostnader	8	6 178	16 014	6 000	6 000
Andre driftsutgifter	9	28 901	33 083	41 600	30 000
Avskrivning driftsmidler	10	9 822	9 822	9 822	9 822
SUM KOSTNADER		4 524 804	6 104 099	6 285 720	4 011 395
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		521 449	-2 104 720	-1 263 303	2 060 447
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		51 521	10 270	10 000	10 000
Rentekostnader		932 645	604 700	794 628	1 684 006
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-881 124	-594 430	-784 628	-1 674 006
ARSRESULTAT		-359 675	-2 699 149	-2 047 931	386 441

Zefyrhaugen Borettslag



Årsregnskap 2022	Balanse	153 Zefyrhaugen Borettslag		
		Note	31.12.22	31.12.21
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Bygninger		11	55 714 050	55 714 050
Andre driftsmidler		10	27 830	37 652
Finansielle anleggsmidler				
Sum anleggsmidler			55 741 880	55 751 702
Omløpsmidler				
Periodiserte kostnader			20 614	19 159
Forskuddsbetalt Forsikring			170 571	142 144
Bankinnskudd og kontanter				
Kontanter			15 649	51 611
Bankinnskudd		12	4 583 528	5 679 694
Sum omløpsmidler			4 790 362	5 892 608
SUM EIENDELER			60 532 241	61 644 310

Zefyrhaugen Borettslag



Årsregnskap 2022	Balanse	153 Zefyrhaugen Borettslag	
-------------------------	----------------	-----------------------------------	--

	Note	31.12.22	31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt Andelskapital		5 000	5 000
Annen egenkapital		-15 281 450	-14 921 775
Sum egenkapital	13	-15 276 450	-14 916 775
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Dnb	14	36 417 858	37 741 984
IN-lån	14	11 259 683	10 901 131
Borettsinnskudd	15	26 940 000	26 940 000
Sum langsiktig gjeld		74 617 541	75 583 116
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		70 978	86 473
Leverandørgjeld		1 074 762	599 009
Refusjon/utlegg		1 941	0
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		26 610	86
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		9 296	1 093
Påløpne renter		7 563	3 288
Annen kortsiktig gjeld		0	281 250
Forskuttering fellesutgifter BBL Finans		0	6 770
Sum kortsiktig gjeld		1 191 150	977 969
Sum gjeld		75 808 691	76 561 084
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantestillelser	16	74 617 541	75 583 116

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

	2022	2021
A. Disponible midler IB	4 914 639	7 998 328
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-359 675	-2 699 149
Tilbakeføring avskrivninger	9 822	9 822
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-1 324 126	-394 362
Andel avdrag IN-lån	358 552	0
B. Årets endringer disponible midler	-1 315 427	-3 083 689
C. Disponible midler UB	3 599 212	4 914 639
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	4 790 362	5 892 608
- Kortsiktig gjeld	-1 191 150	-977 969
Disponible midler	3 599 212	4 914 639
- Avsetning til plasseringskonto	755 494	750 506

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.

Høgåsen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr. 983193331

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5010 Timelønn	69 376	3 750
5020 Feriepenger	9 297	1 094
5050 Honorar	5 000	5 000
5400 Arbeidsgiveravgift	16 442	7 999
5401 Arb. avgift på løpte feriepenger	734	86
5435 Yrkesskadeforsikring	170	0
Sum	101 019	17 929

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5330 Styrehonorar	133 750	92 500
Sum	133 750	92 500

Utbetalt styrehonorar gjelder for periode 01.01.22 - 15.05.23

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
7450 Kontingent boligbyggelaget	17 500	17 500
Sum	17 500	17 500

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6701 Honorar revisjon	12 813	11 875
Sum	12 813	11 875

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Høgåsen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr. 983193331

Note 5 - Tilleggskontrakter via Nobl

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6711 Honorar administrative tjenester	58 612	62 901
Sum	58 612	62 901

Tilleggskontrakter som kan bestilles hos Nobl:

- Langtidsbudsjett
- Spesifisert innkreving
- Avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
- Nøkkeladministrasjon
- Avregning målere
- Sikring og forskuttering av felleskostnader via Klare Finans AS

Sikring (forsikring): Ved mislighold og ev. tvangssalg får selskapet dekt kostnadene som ikke kommer inn via salget. En forsikring for beboerne i selskapet om at man ikke får noen økonomisk konsekvens av "naboens uføre".

Forskuttering av felleskostnader: Alle felleskostnader som er innkrevd blir overført til selskapet, uavhengig av om alt er innbetalt fra boligeierne.

Høgåsen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr. 983193331

Note 6 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6330 Vaktmestertjenester	0	6 924
6360 Renhold	80 372	53 653
6395 Sommer- og vinterkostnader	14 785	6 981
6640 Periodisk vedlikehold	6 937	6 937
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	424 480	416 673
Sum	526 574	491 168

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6550 Driftsmateriale	25 605	26 426
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 575 574	3 277 575
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	497	2 134
Sum	1 601 676	3 306 135

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

Note 8 - Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6390 Annen kostnad lokaler	6 178	16 014
Sum	6 178	16 014

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6800 Kontorrekvisita	3 981	667
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	2 875	9 623
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	1 600
6890 Annen kontorkostnad	3 387	1 279
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 423	9 551
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	511	2 363
7420 Gave, fradragsberettiget	4 430	970
7720 Generalforsamling	8 648	4 689
7740 Øredifferanser	-83	0
7770 Bank og kortgebyrer	364	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 135	0
7772 Andre gebyrer	1 231	0
8126 Gebyr	0	2 341

Høgåsen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr. 983193331

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Note 9 - Andre driftsutgifter		
Sum	28 901	33 083

Høgåsen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr. 983193331

Note 10 - 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:	21 282
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 830
Årets avskrivninger :	9 822
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	5

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 11 - 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 mht. å ivareta verdi av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Note 12 - Bankinnskudd

	31.12.22	31.12.21
1920 BANKINNSKUDD	3 604 320	4 782 453
1931 ZEFYRHAUGEN SYSTUE	202 759	146 735
1950 BANKINNSKUDD FOR SKATTETREKK	20 874	0
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	755 494	750 506
1966 FINANSKONTO	81	0
Sum	4 583 528	5 679 694

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

Høgåsen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr. 983193331

Note 13 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt andelskapital	5 000	5 000
Opptjent egenkapital (+)/ Udekket tap (-) pr. 01.01	-14 921 775	-12 222 625
Årets resultat	-359 675	-2 699 149
Egenkapital 31.12	-15 276 450	-14 916 775

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 kost. 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.

Høgåsen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr. 983193331

Note 14 - 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 Finans, DNB Bank ASA	DNB Finans, DNB Bank ASA	DNB Finans, DNB Bank ASA
Formål:	Rehabilitering bygning	Rehabilitering bygning	Bygning
Lånenummer:	12138399050	12135107822	12300119458
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2017	2006
Rentesats:	3.79 %	3.79 %	3.79 %
Betingelser:	1 M nibor + margin 1,25 %	1 mnd Nibor + margin 1,25%	1 mnd Nibor + margin 1,25%
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:	13 610 368	7 627 747	16 503 869
Avdrag i perioden:	342 977	47 017	934 132
Lånesaldo 31.12:	13 267 391	7 580 730	15 569 737
Saldo 5 år frem i tid:	11 688 490	6 573 754	13 398 742
Andelssaldo 01.01:	0	0	10 901 132
Innbetalt IN i perioden:	0	0	587 506
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	228 954
Andelssaldo 31.12:	0	0	11 259 683
Sum pantegjeld for lån:	13 267 391	7 580 730	26 829 420

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	9	1 043 202	9 388 818
	20	870 796	17 415 920
	1	749 503	749 503
	1	651 603	651 603
	5	455 804	2 279 020
	8	455 697	3 645 576
	2	381 297	762 594
	1	381 208	381 208
	3	381 208	1 143 624

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 31 665 396,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr. 983193331

Note 15 - Borettsinnskudd

	2022
2280 BORETTSINNSKUDD	26 940 000
Sum	26 940 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 74 617 541,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 55 714 050,-.

Høgåsen Borettslag



Resultat og balanse med noter for Zefyrhaugen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Zefyrhaugen Borettslag

Styreleder	Svein Møllersen (sign.)	17.04.2023
Styremedlem	Elisabeth Aronsen (sign.)	11.04.2023
Styremedlem	John-Kristian Myhre (sign.)	11.04.2023
Styremedlem	Geir Arild Aspevold (sign.)	11.04.2023
Styremedlem	Rita Iren Andersen Nohr (sign.)	30.03.2023



KPMG AS
Energihuset - Jernbaneveien 85
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 2022, 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 2022, 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 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

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	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo document key: 88EHF-8MH7Y-BA6X7-3107M-8EZZZ-1M234



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.

Bodø, 18. april 2023
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Kirsti H R Meidelsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-04-18 07:14:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 88EHF-8MH7Y-BA6X7-3107M-8EJZZ-1M234

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>