



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Øyvind Birkedal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2024

### 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, 13.06.2025



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note    | 2023             | 2022             |
|--|---------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |         |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |         |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          | 1       | 7 263 181        | 6 777 431        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |         | <b>4 584 917</b> | <b>4 130 884</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |         |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 | 2       | 91 280           | 91 280           |
| Annen driftskostnad                          | 4,5,6,7 | 2 818 764        | 4 292 688        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |         | <b>2 910 043</b> | <b>4 383 967</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |         | <b>4 353 138</b> | <b>2 393 464</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |         |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |         | 8 509            | 7 932            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |         | <b>8 509</b>     | <b>7 932</b>     |
| Annen rentekostnad                           |         | 822 914          | 470 061          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |         | <b>822 914</b>   | <b>470 061</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |         | <b>814 406</b>   | <b>462 128</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |         | <b>3 538 732</b> | <b>1 931 334</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |         | <b>3 538 732</b> | <b>1 931 334</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |         | <b>3 538 732</b> | <b>1 931 334</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |         |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |         | 3 538 733        | 1 931 336        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |         | <b>3 538 733</b> | <b>1 931 336</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        | 3    | 148 900 000        | 148 900 000        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>148 900 000</b> | <b>148 900 000</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>148 900 000</b> | <b>148 900 000</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Andre fordringer                               |      | 324 697            | 283 138            |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>324 697</b>     | <b>283 138</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 254 223            | 402 673            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>254 223</b>     | <b>402 673</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>578 920</b>     | <b>685 811</b>     |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>149 478 920</b> | <b>149 585 811</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>270 000</b>     | <b>270 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                              |      | 16 098 165         | 12 559 433         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |      | <b>15 828 165</b>  | <b>12 289 433</b>  |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2023</b>        | <b>2022</b>        |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>            | 8           | <b>16 098 165</b>  | <b>12 559 433</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 9           | 17 412 059         | 19 283 664         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 9           | 115 565 573        | 117 324 035        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>132 977 632</b> | <b>136 607 699</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>132 977 632</b> | <b>136 607 699</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |             | 338 244            | 347 824            |
| Annen kortsiktig gjeld            |             | 64 879             | 70 856             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>403 122</b>     | <b>418 679</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>133 380 755</b> | <b>137 026 378</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>149 478 920</b> | <b>149 585 811</b> |
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>     |             |                    |                    |
| Pantstillelser                    | 10          | 132 977 632        | 136 607 699        |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 523868

#### Enheten

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

#### 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: Øyvind Birkedal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2024

#### 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, 25.06.2024



Organisasjonsnr: 992 396 776  
SETERHAUGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                 | Note       | 2023             | 2022             |
|--|------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |            |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |            |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          | 1          | 7 263 181        | 6 777 431        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |            | <b>4 584 917</b> | <b>4 130 884</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |            |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 | 2          | 91 280           | 91 280           |
| Annen driftskostnad                          | 4, 5, 6, 7 | 2 818 764        | 4 292 688        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |            | <b>2 910 043</b> | <b>4 383 967</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |            | <b>4 353 138</b> | <b>2 393 464</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |            |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |            | 8 509            | 7 932            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |            | <b>8 509</b>     | <b>7 932</b>     |
| Annen rentekostnad                           |            | 822 914          | 470 061          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |            | <b>822 914</b>   | <b>470 061</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |            | <b>814 406</b>   | <b>462 128</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |            | <b>3 538 732</b> | <b>1 931 334</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |            | <b>3 538 732</b> | <b>1 931 334</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |            | <b>3 538 732</b> | <b>1 931 334</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |            |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |            | 3 538 733        | 1 931 336        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |            | <b>3 538 733</b> | <b>1 931 336</b> |



Organisasjonsnr: 992 396 776  
SETERHAUGEN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3 148 900 000 148 900 000  
Sum varige driftsmidler 148 900 000 148 900 000

Sum anleggsmidler 148 900 000 148 900 000

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer 324 697 283 138  
Sum fordringer 324 697 283 138

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 254 223 402 673  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 254 223 402 673

Sum omløpsmidler 578 920 685 811

SUM EIENDELER 149 478 920 149 585 811

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital 270 000 270 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 16 098 165 12 559 433  
Sum opptjent egenkapital 15 828 165 12 289 433

Sum egenkapital 8 16 098 165 12 559 433

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 9 17 412 059 19 283 664  
Øvrig langsiktig gjeld 9 115 565 573 117 324 035



|                                   |                    |                    |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>132 977 632</b> | <b>136 607 699</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>132 977 632</b> | <b>136 607 699</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   | 338 244            | 347 824            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 64 879             | 70 856             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>403 122</b>     | <b>418 679</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>133 380 755</b> | <b>137 026 378</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>149 478 920</b> | <b>149 585 811</b> |
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>     |                    |                    |
| Pantstillelser                    | 10                 | 136 607 699        |



Organisasjonsnr: 992 396 776  
SETERHAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsregnskap 2023 Seterhaugen Borettslag

### Disponible midler

|  | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|--|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b> | <b>267 132</b>   | <b>416 558</b>   |
| B. Endring i disponible midler                         |                  |                  |
| Resultat hittil  | 3 538 733        | 1 931 336        |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld                         | -1 871 605       | 565 785          |
| Endringer i andre langsiktige poster                   | -1 758 461       | -2 646 547       |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b>              | <b>-91 334</b>   | <b>-149 426</b>  |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>175 798</b>   | <b>267 132</b>   |
| <b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>             |                  |                  |
| Omløpsmidler   | 578 920          | 685 811          |
| Kortsiktig gjeld                                       | -403 122         | -418 679         |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>175 798</b>   | <b>267 132</b>   |

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



## Resultatregnskap 2023 Seterhaugen Borettslag

|  | Note | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNTEKT</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Leieinntekt</b>                         |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad                     | 1    | 4 584 917        | 4 130 884        | 4 467 091        | 4 755 695        |
| <b>Sum leieinntekt</b>                     |      | <b>4 584 917</b> | <b>4 130 884</b> | <b>4 467 091</b> | <b>4 755 695</b> |
| <b>Sum inntekt</b>                         |      | <b>4 584 917</b> | <b>4 130 884</b> | <b>4 467 091</b> | <b>4 755 695</b> |
| <b>KOSTNAD</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Lønnskostnad</b>                        |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                               | 2    | 11 280           | 11 280           | 11 280           | 11 280           |
| Styrehonorar                               | 2    | 80 000           | 80 000           | 80 000           | 80 000           |
| <b>Driftskostnad</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Energikostnad                              |      | 739 324          | 663 654          | 585 076          | 700 000          |
| Kostnad eiendom/lokale                     | 4    | 301 481          | 251 527          | 239 145          | 278 880          |
| Kommunale avgifter/renovasjon              |      | 657 052          | 644 788          | 655 000          | 655 000          |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 5    | 5 938            | 6 538            | 5 938            | 6 258            |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell       | 6    | 14 592           | 16 184           | 19 500           | 18 400           |
| Reparasjon og vedlikehold                  | 7    | 98 386           | 1 799 446        | 296 747          | 219 687          |
| Revisjonshonorar                           |      | 6 425            | 6 012            | 5 996            | 6 432            |
| Forretningsførerhonorar                    |      | 149 801          | 142 940          | 147 085          | 155 030          |
| Andre honorar                              |      | 23 450           | 26 167           | 26 926           | 27 580           |
| Kontorkostnad                              |      | 0                | 0                | 1 000            | 0                |
| TV/bredbånd                                |      | 347 508          | 312 132          | 312 132          | 342 792          |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr         |      | 289              | 298              | 2 000            | 1 000            |
| Kontingent og gaver                        |      | 17 113           | 16 200           | 16 200           | 16 200           |
| Forsikring                                 |      | 203 400          | 184 817          | 203 625          | 203 679          |
| Eiendomsskatt                              |      | 240 507          | 208 854          | 200 812          | 160 338          |
| Andre kostnader                            |      | 13 498           | 13 131           | 15 000           | 15 000           |
| <b>Sum kostnad</b>                         |      | <b>2 910 043</b> | <b>4 383 967</b> | <b>2 823 462</b> | <b>2 897 556</b> |
| <b>Driftsresultat før IN</b>               |      | <b>1 674 874</b> | <b>-253 083</b>  | <b>1 643 629</b> | <b>1 858 139</b> |
| Nedskrivning av IN innbetaling fra eier    |      | 2 678 264        | 2 646 547        | 0                | 0                |
| <b>Driftsresultat etter IN</b>             |      | <b>4 353 138</b> | <b>2 393 464</b> | <b>1 643 629</b> | <b>1 858 139</b> |
| <b>FINANSPOSTER</b>                        |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                               |      | 8 509            | 7 932            | 1 000            | 1 000            |
| Rentekostnad                               |      | 822 914          | 470 061          | 650 130          | 903 407          |
| <b>Netto finansposter</b>                  |      | <b>814 406</b>   | <b>462 128</b>   | <b>649 130</b>   | <b>902 407</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                         |      | <b>3 538 733</b> | <b>1 931 336</b> | <b>994 499</b>   | <b>955 732</b>   |
| Overført til/fra annen egenkapital         |      | 3 538 733        | 1 931 336        | 0                | 0                |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>                    |      | <b>3 538 733</b> | <b>1 931 336</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>         |



## Balanse 2023 Seterhaugen Borettslag

|                                  | Note | 2023               | 2022               |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                    |                    |
| Tomter                           | 3    | 27 010 000         | 27 010 000         |
| Bygninger                        | 3    | 121 890 000        | 121 890 000        |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>148 900 000</b> | <b>148 900 000</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                |      |                    |                    |
| Andre kortsiktige fordringer     |      | 3 401              | 3 393              |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 321 296            | 279 745            |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                    |                    |
| Innestående bank                 |      | 254 223            | 402 673            |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>578 920</b>     | <b>685 811</b>     |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>149 478 920</b> | <b>149 585 811</b> |



## Balanse 2023 Seterhaugen Borettslag

|                                 | Note        | 2023               | 2022               |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |             |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>              |             |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |             |                    |                    |
| Andelskapital                   |             | 270 000            | 270 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |             | <b>270 000</b>     | <b>270 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |             |                    |                    |
| Annen egenkapital               |             | 15 828 165         | 12 289 433         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |             | <b>15 828 165</b>  | <b>12 289 433</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>8</b>    | <b>16 098 165</b>  | <b>12 559 433</b>  |
| <b>Gjeld</b>                    |             |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |             |                    |                    |
| Pantegjeld                      | 9           | 17 412 059         | 19 283 664         |
| Borettsinnskudd                 |             | 59 100 000         | 59 100 000         |
| IN nedbetalt fellesgjeld        | 9           | 56 465 573         | 58 224 035         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |             | <b>132 977 632</b> | <b>136 607 699</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |             |                    |                    |
| Forskuddsbetalt felleskostnad   |             | 3 401              | 3 393              |
| Leverandørgjeld                 |             | 338 244            | 347 824            |
| Påløpne renter                  |             | 7 571              | 3 899              |
| Annen kortsiktig gjeld          |             | 53 907             | 63 564             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |             | <b>403 122</b>     | <b>418 679</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                |             | <b>133 380 755</b> | <b>137 026 378</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>149 478 920</b> | <b>149 585 811</b> |
| Pantstillelser                  | 10          | 132 977 632        | 136 607 699        |
| Sted: _____                     | Dato: _____ |                    |                    |

Øyvind Birkedal  
Styreleder

Truls Engelberg  
Styremedlem

Camilla Gullborg Nervik  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2023 Seterhaugen Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

#### Fordringer

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

#### Varige driftsmidler

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

#### Driftsinntekter

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

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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



## Noter årsregnskap 2023 Seterhaugen Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

|                                     | 2023             | 2022             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift   | 2 344 932        | 2 243 916        |
| 3602 Innkrevde felleskostn. kapital | 0                | 102 596          |
| 3614 Serviceavtale gasspeis         | 157 896          | 157 896          |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 326 592          | 323 352          |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter  | 819 720          | 451 045          |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag  | 935 777          | 852 079          |
| <b>Sum</b>                          | <b>4 584 917</b> | <b>4 130 884</b> |

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

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

|   | 2023          | 2022          |
|---|---------------|---------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift                     | 11 280        | 11 280        |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet | 80 000        | 80 000        |
| <b>Sum</b>                                  | <b>91 280</b> | <b>91 280</b> |

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

### Note 3 - Varige driftsmidler

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

Eiendommen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med polisenr. 560444. Borettslaget består av 54 andeler. Byggeår er 2007/08. Borettslagets adresser er Skyttamyrveien, 1481 Hagan. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Bygninger er derfor avskrevet med 0%.

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



## Noter årsregnskap 2023 Seterhaugen Borettslag

### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

|  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmesterjeneste | 70 287         | 68 042         |
| 6340 Heisalarm                                 | 11 723         | 10 954         |
| 6360 Annet renhold                             | 69 607         | 64 552         |
| 6364 Matteleie                                 | 21 000         | 19 530         |
| 6390 Andre driftskostnader                     | 5 338          | 0              |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing                  | 60 913         | 42 477         |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk     | 62 614         | 45 972         |
| <b>Sum</b>                                     | <b>301 481</b> | <b>251 527</b> |

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

|                       | 2023         | 2022         |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 6420 Lisens Bevar HMS | 5 938        | 6 538        |
| <b>Sum</b>            | <b>5 938</b> | <b>6 538</b> |

### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

|  | 2023          | 2022          |
|--|---------------|---------------|
| 6500 Verktøy og redskaper                      | 0             | 357           |
| 6540 Inventar                                  | 0             | 489           |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.          | 6 106         | 2 281         |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 0             | 5 713         |
| 6552 Driftsmateriell                           | 739           | 0             |
| 6583 IT-lisensavgift                           | 7 746         | 7 345         |
| <b>Sum</b>                                     | <b>14 592</b> | <b>16 184</b> |

### Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

|                                    | 2023          | 2022             |
|------------------------------------|---------------|------------------|
| 6601 Vedlikehold bygg              | 1 145         | 1 665 703        |
| 6602 Vedlikehold VVS               | 10 882        | 19 402           |
| 6603 Vedlikehold elektro           | 799           | 0                |
| 6608 Vedlikehold varmeanlegg       | 34 125        | 33 313           |
| 6611 Vedlikehold heiser            | 24 737        | 40 612           |
| 6613 Vedlikehold utvending anlegg  | 11 296        | 0                |
| 6617 Vedlikehold brannvernustyr    | 1 439         | 0                |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg   | 0             | 15 000           |
| 6630 Egenandel forsikring          | 3 000         | 0                |
| 6641 Malerarbeider                 | 1 729         | 3 563            |
| 6643 Glassarbeid/Vindu             | 1 500         | 0                |
| 6648 Vedlikehold dører og porter   | 7 735         | 20 649           |
| 6690 Diverse vedlikeholdskostnader | 0             | 1 206            |
| <b>Sum</b>                         | <b>98 386</b> | <b>1 799 446</b> |

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



Noter årsregnskap 2023 Seterhaugen Borettslag

Note 8 - Egenkapital

|                                 | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer        | Egenkapital<br>per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |                          |                  |                          |
| Innskutt egenkapital            |                          |                  |                          |
| Andelskapital                   | 270 000                  | 0                | 270 000                  |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> | <b>270 000</b>           | <b>0</b>         | <b>270 000</b>           |
| Opptjent egenkapital            |                          |                  |                          |
| Årets resultat                  | 12 289 433               | 3 538 732        | 15 828 165               |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>12 289 433</b>        | <b>3 538 732</b> | <b>15 828 165</b>        |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>12 559 433</b>        | <b>3 538 732</b> | <b>16 098 165</b>        |



## Noter årsregnskap 2023 Seterhaugen Borettslag

### Note 9 - Langsiktig gjeld

| Kreditor:                          | DNB Bank ASA     | DNB Bank ASA        | DNB Bank ASA                         |
|------------------------------------|------------------|---------------------|--------------------------------------|
| Formål:                            | Oppussing        | Likviditetstilskudd | 60% av kjøpesum, del av finansiering |
| Lånenummer:                        | 16365766154      | 12136519830         | 12115657664                          |
| Lånetype:                          | Annuitet         | Serie               | Serie                                |
| Opptaksår:                         | 2022             | 2018                | 2009                                 |
| Rentesats:                         | 5.29 %           | 4.39 %              | 5.29 %                               |
| Beregnet innfridd:                 | 30.06.2032       | 30.06.2023          | 30.12.2044                           |
| Opprinnelig lånebeløp:             | 1 540 000        | 500 000             | 89 800 000                           |
| Lånesaldo 01.01:                   | 1 473 084        | 50 000              | 17 760 580                           |
| Avdrag i perioden:                 | 126 221          | 50 000              | 1 695 385                            |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b>            | <b>1 346 864</b> | <b>0</b>            | <b>16 065 195</b>                    |
| Saldo 5 år frem i tid:             | 631 582          | 0                   | 12 240 149                           |
| Andelssaldo 01.01:                 | 0                | 0                   | 58 224 035                           |
| Innbetalt IN i perioden:           | 0                | 0                   | 919 803                              |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0                | 0                   | 2 678 264                            |
| <b>Andelssaldo 31.12:</b>          | <b>0</b>         | <b>0</b>            | <b>56 465 573</b>                    |
| <b>Sum pantegjeld for lån:</b>     | <b>1 346 864</b> | <b>0</b>            | <b>72 530 769</b>                    |

### Langsiktig gjeld

|   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12115657664 | 1            | 2 100 000         | 2 100 000       |
|   | 1            | 1 776 923         | 1 776 923       |
|   | 1            | 1 615 385         | 1 615 385       |
|   | 2            | 1 211 538         | 2 423 076       |
|   | 1            | 1 201 985         | 1 201 985       |
|   | 1            | 1 050 000         | 1 050 000       |
|   | 2            | 969 231           | 1 938 462       |
|   | 1            | 856 154           | 856 154         |
|   | 1            | 807 692           | 807 692         |
|   | 1            | 726 923           | 726 923         |
|   | 1            | 696 286           | 696 286         |
|   | 3            | 242 308           | 726 924         |
|   | 1            | 80 769            | 80 769          |
|   | 1            | 64 615            | 64 615          |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365766154 | 1            | 43 173            | 43 173          |
|   | 3            | 35 210            | 105 630         |
|   | 2            | 33 415            | 66 830          |
|   | 1            | 33 024            | 33 024          |
|   | 1            | 32 970            | 32 970          |
|   | 1            | 32 419            | 32 419          |
|   | 1            | 32 242            | 32 242          |
|   | 1            | 30 215            | 30 215          |
|   | 1            | 29 860            | 29 860          |
|   | 3            | 28 580            | 85 740          |
|   | 1            | 25 772            | 25 772          |
|   | 16           | 23 870            | 381 920         |
|   | 6            | 23 728            | 142 368         |



Noter årsregnskap 2023 Seterhaugen Borettslag

**Langsiktig gjeld**

|    |        |         |
|----|--------|---------|
| 1  | 23 213 | 23 213  |
| 2  | 21 577 | 43 154  |
| 2  | 21 311 | 42 622  |
| 11 | 17 792 | 195 712 |

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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



Noter årsregnskap 2023 Seterhaugen Borettslag

**Note 10 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2023**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Bokført langsiktig gjeld                  | 73 877 632         |
| Innskuddskapital                          | 59 100 000         |
| <b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b> | <b>132 977 632</b> |
| <b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>  | <b>148 900 000</b> |

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



Resultat og balanse med noter for Seterhaugen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Seterhaugen Borettslag**

|             |                                 |            |
|-------------|---------------------------------|------------|
| Styreleder  | Øyvind Birkedal (sign.)         | 13.05.2024 |
| Styremedlem | Truls Engelberg (sign.)         | 10.05.2024 |
| Styremedlem | Camilla Gullborg Nervik (sign.) | 11.05.2024 |



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Seterhaugen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Seterhaugen 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 | Hammer       | Skien        | Tromsø    |
| Bergen  | Haugesund    | Sandefjord   | Tromsheim |
| Bodo    | Knarvik      | Sandnessjøen | Tynset    |
| Drammen | Kristiansand | Stavanger    | Ålesund   |

Penneo document key: 8AE1J-8WME5-AALGK-LNNUD-GTNNKX-6Z6UW



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 modifierer 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.

Drammen  
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg  
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."

## Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

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

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-14 13:04:14 UTC



Penneo Dokumentnr: 8A1E1J-8WM5E-AALGK-LNNUD-GTNKN-626UW

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>