



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 02.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 28.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	6 499 392	6 721 812
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 989 786</b>	<b>4 365 546</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	91 280	91 280
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	2 526 732	2 419 913
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 618 012</b>	<b>2 511 192</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 881 379</b>	<b>4 210 620</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29	760
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29</b>	<b>760</b>
Annen rentekostnad		363 049	545 246
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>363 049</b>	<b>545 246</b>
<b>Netto finans</b>		<b>363 021</b>	<b>544 487</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 518 360</b>	<b>3 666 133</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 518 360</b>	<b>3 666 133</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 518 360</b>	<b>3 666 133</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 518 358	3 666 133
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 518 358</b>	<b>3 666 133</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Kundefordringer		0	30 373
Andre fordringer		261 557	231 785
<b>Sum fordringer</b>		<b>261 557</b>	<b>262 158</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		505 021	516 319
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>505 021</b>	<b>516 319</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>766 577</b>	<b>778 477</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>149 666 577</b>	<b>149 678 477</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		10 628 097	7 109 738
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 358 097</b>	<b>6 839 738</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>10 628 097</b>	<b>7 109 738</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	18 717 879	24 007 312
Øvrig langsiktig gjeld	13	119 970 582	118 234 995
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>138 688 461</b>	<b>142 242 307</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>138 688 461</b>	<b>142 242 307</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		276 146	262 840
Annen kortsiktig gjeld	14	73 874	63 590
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>350 020</b>	<b>326 431</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>139 038 481</b>	<b>142 568 738</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>149 666 577</b>	<b>149 678 477</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	138 688 461	142 242 307



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 437212

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: 02.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 16.06.2022



Organisasjonsnr: 992 396 776  
SETERHAUGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	6 499 392	6 721 812
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 989 786</b>	<b>4 365 546</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	91 280	91 280
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	2 526 732	2 419 913
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 618 012</b>	<b>2 511 192</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 881 379</b>	<b>4 210 620</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29	760
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29</b>	<b>760</b>
Annen rentekostnad		363 049	545 246
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>363 049</b>	<b>545 246</b>
<b>Netto finans</b>		<b>363 021</b>	<b>544 487</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 518 360</b>	<b>3 666 133</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 518 360</b>	<b>3 666 133</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 518 360</b>	<b>3 666 133</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 518 358	3 666 133
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 518 358</b>	<b>3 666 133</b>





Øvrig langsiktig gjeld	13	119 970 582	118 234 995
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>138 688 461</b>	<b>142 242 307</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>138 688 461</b>	<b>142 242 307</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		276 146	262 840
Annen kortsiktig gjeld	14	73 874	63 590
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>350 020</b>	<b>326 431</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>139 038 481</b>	<b>142 568 738</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>149 666 577</b>	<b>149 678 477</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	138 688 461	142 242 307



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 2021 Seterhaugen Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>452 046</b>	<b>339 759</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	3 518 358	3 666 133
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-5 289 433	-6 474 503
Endringer i andre langsiktige poster	1 735 587	2 920 656
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-35 488</b>	<b>112 287</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>416 558</b>	<b>452 046</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	766 577	778 477
Kortsiktig gjeld	-350 020	-326 431
<b>C. Disponible midler</b>	<b>416 558</b>	<b>452 046</b>

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



## Resultatregnskap 2021 Seterhaugen Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	3 989 786	4 365 546	4 052 803	3 911 247
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>3 989 786</b>	<b>4 365 546</b>	<b>4 052 803</b>	<b>3 911 247</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>3 989 786</b>	<b>4 365 546</b>	<b>4 052 803</b>	<b>3 911 247</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	11 280	11 280	11 300	11 300
Styrehonorar	2	80 000	80 000	80 000	80 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	638 957	370 011	366 026	462 800
Kostnad eiendom/lokale	5	241 044	226 857	220 090	236 474
Kommunale avgifter/renovasjon	6	617 555	624 360	662 155	655 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	6 538	6 538	6 500	6 800
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	32 566	26 154	13 500	22 500
Reparasjon og vedlikehold	9	150 907	292 641	315 000	297 500
Revisjonshonorar		5 826	5 691	5 600	5 800
Forretningsførerhonorar		142 940	139 590	142 940	142 940
Andre honorar	10	24 144	24 422	23 000	25 037
Kontorkostnad		0	80	1 000	1 000
TV/bredbånd		298 679	292 452	292 452	309 744
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	1 924	2 000	2 000
Kontingent og gaver		16 200	16 200	16 200	16 200
Forsikring		160 314	169 726	186 236	176 419
Eiendomsskatt		178 851	200 811	200 812	200 812
Andre kostnader	11	12 211	22 456	18 100	18 100
<b>Sum kostnad</b>		<b>2 618 012</b>	<b>2 511 192</b>	<b>2 562 911</b>	<b>2 670 426</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>1 371 774</b>	<b>1 854 354</b>	<b>1 489 892</b>	<b>1 240 821</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		2 509 606	2 356 266	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>3 881 379</b>	<b>4 210 620</b>	<b>1 489 892</b>	<b>1 240 821</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		29	760	4 000	4 000
Rentekostnad		363 049	545 246	375 427	292 312
<b>Netto finansposter</b>		<b>363 021</b>	<b>544 487</b>	<b>371 427</b>	<b>288 312</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 518 358</b>	<b>3 666 133</b>	<b>1 118 465</b>	<b>952 509</b>
Overført til/fra annen egenkapital		3 518 358	3 666 133	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>3 518 358</b>	<b>3 666 133</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2021 Seterhaugen Borettslag

	Note	2021	2020
<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>			
Restanse felleskostnader		0	30 373
Forskuddsbetalte kostnader		261 557	231 785
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		505 021	516 319
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>766 577</b>	<b>778 477</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>149 666 577</b>	<b>149 678 477</b>



## Balanse 2021 Seterhaugen Borettslag

	Note	2021	2020
<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		10 358 097	6 839 738
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 358 097</b>	<b>6 839 738</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>10 628 097</b>	<b>7 109 738</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	13	18 717 879	24 007 312
Borettsinnskudd		59 100 000	59 100 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	60 870 582	59 134 995
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>138 688 461</b>	<b>142 242 307</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	7 854
Leverandørgjeld		276 146	262 840
Påløpne renter		1 734	2 087
Annen kortsiktig gjeld	14	72 140	53 649
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>350 020</b>	<b>326 431</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>139 038 481</b>	<b>142 568 738</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>149 666 577</b>	<b>149 678 477</b>
Pantstillelser	15	138 688 461	142 242 307

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Øyvind Birkedal  
StyrelederGeir Thøgersen  
StyremedlemKarina Skjærvik Starholm  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2021 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 opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

**Skattetrekk**

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger 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 2021 Seterhaugen Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 429 616	2 429 616
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	103 884	107 160
3614 Serviceavtale gasspeis	157 896	157 896
3650 Innkrevde felleskostn. renter	355 027	565 842
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	943 363	1 105 032
<b>Sum</b>	<b>3 989 786</b>	<b>4 365 546</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
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 polisnr. 560444. Borettslaget består av 54 andeler. Byggeår er 2007/08. Borettslagets adresser er Skyttamyerveien, 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 2021 Seterhaugen Borettslag

### Note 4 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	466 996	200 423
6290 Nettleie gass	171 962	169 587
<b>Sum</b>	<b>638 957</b>	<b>370 011</b>

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021 har strømkostnad økt betydelig. Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desemberfaktura. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6310 Faste kostnader innleid vaktmester/tjeneste	68 027	64 374
6340 Heisalarm	10 350	9 881
6360 Annet renhold	61 305	58 347
6364 Matteleie	19 228	18 750
6391 Snømaking/strøing/feiing	44 130	44 064
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	38 003	31 441
<b>Sum</b>	<b>241 044</b>	<b>226 857</b>

6360 - vask av fellesareal.

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	617 555	624 360
<b>Sum</b>	<b>617 555</b>	<b>624 360</b>

### Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Lisens Bevar HMS	6 538	6 538
<b>Sum</b>	<b>6 538</b>	<b>6 538</b>



## Noter årsregnskap 2021 Seterhaugen Borettslag

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	3 940	0
6540 Inventar	2 595	8 884
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	9 316	3 620
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 047	2 323
6552 Driftsmateriell	8 623	4 034
6583 IT-lisensavgift	7 045	7 293
<b>Sum</b>	<b>32 566</b>	<b>26 154</b>

6500 - innkjøp av hekksaks og gresstrimmer.  
6540 - innkjøp av overvåkingskamera.

### Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	53 038	21 488
6602 Vedlikehold VVS	10 845	23 731
6603 Vedlikehold elektro	0	36 688
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	5 770
6608 Vedlikehold varmeanlegg	32 500	34 125
6611 Vedlikehold heiser	25 261	44 095
6617 Vedlikehold brannvernustyr	1 799	3 841
6630 Egenandel forsikring	10 000	15 000
6641 Malerarbeider	2 345	11 926
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	74 578
6648 Vedlikehold dører og porter	15 120	21 398
<b>Sum</b>	<b>150 907</b>	<b>292 641</b>

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

### Note 10 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	24 144	24 422
<b>Sum</b>	<b>24 144</b>	<b>24 422</b>

Avtale om IN, skilt, nøkkel, bruksoverlating og godkjenning nye andeleiere.

### Note 11 - Andre kostnader

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	10 335	10 284
7770 Betalingskostnader	1 044	9 823
7772 Omkostninger inkasso	0	1 728
7773 Omkostninger innkreving	587	600
7790 Andre kostnader	0	1
7795 Husleietap	245	20
<b>Sum</b>	<b>12 211</b>	<b>22 456</b>

Fellesarrangement - kostnader til drift og vedlikehold av Skyttamyra Nærmiljøanlegg inngår med kr 10.109.



Noter årsregnskap 2021 Seterhaugen Borettslag

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital 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	6 839 738	3 518 359	10 358 097
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6 839 738</b>	<b>3 518 359</b>	<b>10 358 097</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7 109 738</b>	<b>3 518 359</b>	<b>10 628 097</b>



## Noter årsregnskap 2021 Seterhaugen Borettslag

### Note 13 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Likviditetstilskudd	60% av kjøpesum, del av finansiering
<b>Lånenummer:</b>	<b>12136519830</b>	<b>12115657664</b>
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2018	2009
Rentesats:	1.80 %	1.69 %
Beregnet innfridd:	30.06.2023	30.12.2044
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	89 800 000
Lånesaldo 01.01:	250 000	23 757 312
Avdrag i perioden:	100 000	5 189 433
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>150 000</b>	<b>18 567 879</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	14 531 384
Andelssaldo 01.01:	0	59 134 995
Innbetalt IN i perioden:	0	4 245 192
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	2 509 606
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>60 870 582</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>150 000</b>	<b>79 438 461</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12115657664	1	2 300 000	2 300 000
	1	1 946 154	1 946 154
	1	1 769 231	1 769 231
	2	1 326 923	2 653 846
	1	1 316 460	1 316 460
	1	1 238 462	1 238 462
	1	1 150 000	1 150 000
	2	1 061 538	2 123 076
	1	937 692	937 692
	1	884 615	884 615
	1	796 154	796 154
	1	496 803	496 803
	3	265 385	796 155
	1	88 462	88 462
	1	70 769	70 769
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136519830	1	4 808	4 808
	3	3 921	11 763
	2	3 721	7 442
	1	3 678	3 678
	1	3 672	3 672
	1	3 611	3 611
	1	3 591	3 591
	1	3 365	3 365
	1	3 326	3 326
	3	3 183	9 549
	1	2 870	2 870
	16	2 658	42 528



## Noter årsregnskap 2021 Seterhaugen Borettslag

### Langsiktig gjeld

6	2 643	15 858
1	2 585	2 585
2	2 403	4 806
2	2 373	4 746
11	1 981	21 791

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger 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 nedkwittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2021 Seterhaugen Borettslag

**Note 14 - Annen kortsiktig gjeld**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
2937 Påløpte energikostnader	70 991	28 560
2985 Mellomregning finansieringsforetak	0	22 692
2997 IN konto betalinger	1 149	2 397
<b>Sum</b>	<b>72 140</b>	<b>53 649</b>

**Note 15 - Pantstillelser**

	<b>Bokført verdi pr. 31.12.2021</b>
Bokført langsiktig gjeld	79 588 461
Innskuddskapital	59 100 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>138 688 461</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.)	04.05.2022
Styremedlem	Geir Thøgersen (sign.)	30.04.2022
Styremedlem	Karina Skjærvik Starholm (sign.)	26.04.2022



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://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 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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 informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Annen øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### 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.

#### 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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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.

Oslo, 5. mai 2022  
KPMG AS

Thomas Alfheim  
Statsautorisert revisor