



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 775 662  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØSTRE SÆLEMYR BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Nygårdsgaten 13  
5015 BERGEN

### 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: Katrine Sandvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	9 195 550	8 354 528
Annen driftsinntekt	3	2 500	13 231
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 198 050</b>	<b>8 367 759</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4,5	433 940	437 561
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	178 247	162 674
Annen driftskostnad	7,8,9,1 0	4 647 305	61 484 523
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 259 492</b>	<b>62 084 758</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 938 558</b>	<b>-53 716 998</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		165 691	103 708
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>165 691</b>	<b>103 708</b>
Annen rentekostnad		3 502 002	1 345 269
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 502 002</b>	<b>1 345 269</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 336 311</b>	<b>-1 241 561</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>602 246</b>	<b>-54 958 560</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>602 246</b>	<b>-54 958 560</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		602 246	-54 958 560
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>602 246</b>	<b>-54 958 560</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11, 12	8 406 402	8 406 402
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	386 145	353 006
Sum varige driftsmidler		8 792 548	8 759 408
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 792 548	8 759 408
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		638 160	214 942
Sum fordringer		638 160	214 942
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 235 598	5 188 005
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 235 598	5 188 005
Sum omløpsmidler		1 873 759	5 402 947
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 666 306</b>	<b>14 162 355</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		12 500	12 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 500</b>	<b>12 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	13	64 449 006	65 051 252
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-64 449 006</b>	<b>-65 051 252</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-64 436 506</b>	<b>-65 038 752</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	71 927 928	70 961 541
Øvrig langsiktig gjeld	12	1 783 500	1 783 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>73 711 428</b>	<b>72 745 041</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		611 673	5 748 133
Skyldige offentlige avgifter		53 727	52 994
Annen kortsiktig gjeld		725 984	654 939
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 391 384</b>	<b>6 456 066</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 102 812</b>	<b>79 201 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 666 306</b>	<b>14 162 355</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 603648

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 775 662  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØSTRE SÆLEMYR BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Nygårdsgaten 13  
5015 BERGEN

#### 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: Katrine Sandvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2024



Organisasjonsnr: 953 775 662  
ØSTRE SÆLEMYR BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	9 195 550	8 354 528
Annen driftsinntekt	3	2 500	13 231
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 198 050</b>	<b>8 367 759</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4, 5	433 940	437 561
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	178 247	162 674
Annen driftskostnad	7, 8, 9, 10	4 647 305	61 484 523
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 259 492</b>	<b>62 084 758</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 938 558</b>	<b>-53 716 998</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		165 691	103 708
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>165 691</b>	<b>103 708</b>
Annen rentekostnad		3 502 002	1 345 269
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 502 002</b>	<b>1 345 269</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 336 311</b>	<b>-1 241 561</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>602 246</b>	<b>-54 958 560</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>602 246</b>	<b>-54 958 560</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		602 246	-54 958 560
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>602 246</b>	<b>-54 958 560</b>



Organisasjonsnr: 953 775 662  
ØSTRE SÆLEMYR BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11, 12	8 406 402	8 406 402
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	386 145	353 006
Sum varige driftsmidler		8 792 548	8 759 408
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 792 548	8 759 408
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		638 160	214 942
Sum fordringer		638 160	214 942
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 235 598	5 188 005
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 235 598	5 188 005
Sum omløpsmidler		1 873 759	5 402 947
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 666 306</b>	<b>14 162 355</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		12 500	12 500
Annen innskutt egenkapital		0	0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 500</b>	<b>12 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	13	64 449 006	65 051 252
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-64 449 006</b>	<b>-65 051 252</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-64 436 506</b>	<b>-65 038 752</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12, 14	71 927 928	70 961 541
Øvrig langsiktig gjeld	12	1 783 500	1 783 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>73 711 428</b>	<b>72 745 041</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		611 673	5 748 133
Skyldige offentlige avgifter		53 727	52 994
Annen kortsiktig gjeld		725 984	654 939
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 391 384</b>	<b>6 456 066</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 102 812</b>	<b>79 201 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 666 306</b>	<b>14 162 355</b>



Organisasjonsnr: 953 775 662  
ØSTRE SÆLEMYR BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.01

**Note**

2



## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

#### Mer om årsverk og lønn

Lønn, styrehonorar og dugnad

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

#### Note

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

#### Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

#### Avhendelse



Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



**KPMG AS**  
Kanalveien 11  
P.O. Box 4 Kristianborg  
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Østre Sælemyr Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østre Sælemyr Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Slavanger	Ulsteinvik
Bodo	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnrøkkkel: KAKLK-PLSAP-GPQH-Q-7BTEY-JCTQ6-C1BGS



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen  
KPMG AS

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennneo Dokumenttrøkkel: KAKLK-PISAP-GPQH-Q-7BTEY-JCTQ6-C1BGS



# 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."

## Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-04 12:17:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KAKL-K-PISAP-GPQHJQ-7BTEY-JCTQ6-C1BGS

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>



---

**Årsoppgjør rapport**

---

**Østre Sælemyr Borettslag  
2023**

---

Østre Sælemyr Borettslag Org.nr. 953775662

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Resultatregnskap 2023

Østre Sælemyr Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader	2	9 195 550	8 354 528	9 192 000	9 925 000
Andre inntekter	3	2 500	13 231	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 198 050</b>	<b>8 367 759</b>	<b>9 192 000</b>	<b>9 925 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	4	3 200	7 840	8 000	8 000
Dugnad		17 125	5 250	8 000	15 000
Styrehonorar	5	375 000	375 000	375 000	305 000
Arbeidsgiveravgift		55 740	54 721	53 000	44 000
Avskrivninger	6	178 247	162 674	143 000	130 000
Felles strøm og varme		553 080	676 054	689 000	515 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 193 274	1 135 279	1 215 000	1 275 000
Andre driftskostnader	7	1 711 994	1 346 902	1 457 000	1 705 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	72 028	194 840	46 000	20 000
Vedlikehold	9	393 049	454 925	597 000	679 000
Rehabilitering	10	-40 038	56 996 432	0	0
Forretningsførsel		232 471	216 664	227 000	237 000
Revisjonshonorar		28 500	29 625	30 000	19 000
Andre konsulentonorarer		105 093	74 193	38 000	38 000
Kontingent		37 500	37 500	38 000	38 000
Forsikring		334 036	308 520	346 000	374 000
Sikringsfond		9 195	8 340	9 000	10 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 259 492</b>	<b>62 084 758</b>	<b>5 279 000</b>	<b>5 412 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 938 558</b>	<b>-53 716 998</b>	<b>3 913 000</b>	<b>4 513 000</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter bank		119 984	67 192	0	0
Andre renteinntekter		10 794	2 261	0	0
Andre finansinntekter		34 913	34 254	25 000	30 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>165 691</b>	<b>103 708</b>	<b>25 000</b>	<b>30 000</b>
Rentekostnader lån		3 502 002	1 345 269	3 271 000	4 248 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 502 002</b>	<b>1 345 269</b>	<b>3 271 000</b>	<b>4 248 000</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-3 336 311</b>	<b>-1 241 561</b>	<b>-3 246 000</b>	<b>-4 218 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>602 246</b>	<b>-54 958 560</b>	<b>667 000</b>	<b>295 000</b>
Til/fra udekket tap		602 246	-54 958 560	0	0
Sum disponeringer		602 246	-54 958 560	0	0

Resultatrapport 2023 for Østre Sælemyr Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



## Balanse pr. 31.12.2023

Østre Sælemyr Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	11, 12	8 124 358	8 124 358
Tomt	11, 12	282 044	282 044
Andre driftsmidler	6	386 145	353 006
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 792 548</b>	<b>8 759 408</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 792 548</b>	<b>8 759 408</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		596 906	187 665
Andre fordringer		41 254	27 277
<b>Sum fordringer</b>		<b>638 160</b>	<b>214 942</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>			
Innestående bank		1 235 448	5 188 005
Skattetrekk		150	0
<b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>		<b>1 235 598</b>	<b>5 188 005</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 873 759</b>	<b>5 402 947</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 666 306</b>	<b>14 162 355</b>

Balanserapport 2023 for Østre Sælemyr Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



## Balanse pr. 31.12.2023

Østre Sælemyr Borettslag

Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Andelskapital	12 500	12 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>12 500</b>	<b>12 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	13 -64 449 006	-65 051 252
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-64 449 006</b>	<b>-65 051 252</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>-64 436 506</b>	<b>-65 038 752</b>
<b>GJELD</b>		
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14 71 927 928	70 961 541
Borettsinnskudd	12 1 783 500	1 783 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>73 711 428</b>	<b>72 745 041</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskuddsbet felleskostn.	230 172	170 712
Leverandørgjeld	611 673	5 748 133
Skyldige off. myndigheter	53 727	52 994
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	375 400	375 840
Påløpne renter	22 228	15 125
Annen kortsiktig gjeld	98 184	93 262
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 391 384</b>	<b>6 456 066</b>
<b>SUM GJELD</b>	<b>75 102 812</b>	<b>79 201 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 666 306</b>	<b>14 162 355</b>

Bergen,  
Styret for Østre Sælemyr Borettslag

Daniel Prestø-Økland  
Styrets leder

Nils-Egill Dahle  
Nestleder

Alexander Eide  
Styremedlem

Siw Irene Eines  
Styremedlem

Erlend Andre Jakobsen  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Østre Sælemyr Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



## Noter

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

### Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	9 039 600	8 217 528	9 039 000	9 763 000
3812 Utleie parkeringsplasser	49 900	53 500	53 000	44 000
3825 Leieinntekter El-bil	106 050	83 500	100 000	118 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>9 195 550</b>	<b>8 354 528</b>	<b>9 192 000</b>	<b>9 925 000</b>

### Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3885 Andre inntekter	2 500	13 231	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>2 500</b>	<b>13 231</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:				1
Gjennomsnittlig antall årsverk:				0,01

### Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	375 000	375 000	375 000	305 000
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>375 000</b>	<b>375 000</b>	<b>375 000</b>	<b>305 000</b>



## Note 6 - Andre eiendeler

	<b>Vaskemaskin</b>	<b>Vaskemaskin</b>	<b>Pumpestasjon</b>	<b>Lekeapparater</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	36 731	53 371	305 869	15 509
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	36 731	53 371	305 869	15 509
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	36 731	53 371	305 869	15 509
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2013	2008	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	<b>Vaskemaskin</b>	<b>Avfuktning anlegg</b>	<b>Tyssetilhenger</b>	<b>Electrolux vaskemaskin</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	38 481	144 312	18 000	44 375
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	38 481	144 312	18 000	44 375
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	38 481	144 312	18 000	44 375
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2007	2007	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	<b>Ladeløsning EL-bil</b>	<b>Ladestasjoner på Søyle</b>	<b>2 stk datamaskiner med tillegg</b>	<b>Avfukter</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	153 000	72 725	17 380	21 677
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	153 000	72 725	17 380	21 677
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	153 000	72 725	17 380	21 677
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2017	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Østre Sælemyr Borettslag

Org.nr. 953775662

Dokumentet er elektronisk signert



	<b>Lekestativ</b>	<b>Ladeanlegg</b>	<b>Vaskemakin og 2 tørketromler</b>	<b>Ladeanlegg (2021)</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	143 651	175 300	122 825	321 380
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	143 651	175 300	122 825	321 380
Årets av- og nedskr. pr.31.12	24 744	29 429	24 565	64 276
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	143 651	175 300	100 307	133 908
Bokført verdi pr.31.12	0	0	22 517	187 472
Anskaffelsesår	2018	2018	2019	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	3
	<b>Alarmsystem SFTY</b>			
Anskaffelseskost pr.01.01	0			
Årets tilgang	211 386			
Årets avgang	0			
Anskaffelseskost pr.31.12	211 386			
Årets av- og nedskr. pr.31.12	35 231			
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	35 231			
Bokført verdi pr.31.12	176 155			
Anskaffelsesår	2023			
Antatt rest levetid (i antall år)	5			

Østre Sælemyr Borettslag

Org.nr. 953775662

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510 Styredisposisjoner	11 999	2 459	3 000	7 000
5901 Gaver ansatte	250	0	0	0
5902 Gaver til styremedlemmer	1 253	0	0	0
6325 Renovasjon	1 068	0	30 000	1 000
6326 Snømåking og brøyting	116 250	60 750	48 000	92 000
6335 Containerleie/ -tømming	26 662	39 532	40 000	38 000
6336 HMS	0	0	5 000	0
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	10 404	135	5 000	8 000
6346 Radon	2 910	0	0	3 000
6360 Renhold og matteleie	99 244	58 239	53 000	92 000
6362 Maskiner og utstyr	0	0	10 000	40 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	22 886	22 500	20 000	24 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og	13 351	2 858	3 000	14 000
6372 Heis	120 139	93 827	100 000	100 000
6374 Ventilasjon	92 969	58 585	75 000	98 000
6375 TV/Bredbånd	728 010	622 260	663 000	733 000
6376 Vaktmestertjenester	406 565	366 878	354 000	412 000
6377 Vakthold	904	0	0	0
6390 Andre driftskostnader	0	3 750	10 000	0
6391 Diverse serviceavtaler	22 272	729	0	19 000
6800 Kontorkostnader	1 977	4 691	7 000	3 000
6845 Kopiering	8 049	3 085	3 000	8 000
6900 Telefonutgifter	228	2 516	3 000	0
6940 Porto	1 155	1 623	0	0
7000 Drivstoff	3 051	2 166	3 000	3 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	0	0	12 000	0
7740 Øreavrounding	-1	-1	0	0
7770 Bankgebyr	345	320	0	0
7779 Andre gebyr	575	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	19 478	0	10 000	10 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 711 994</b>	<b>1 346 902</b>	<b>1 457 000</b>	<b>1 705 000</b>

Østre Sælemyr Borettslag

Org.nr. 953775662

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 IT utstyr	0	2 695	0	0
6502 Brannvernutstyr	0	0	5 000	0
6503 Annet driftsmateriell	1 945	7 186	7 000	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	20 278	162 488	5 000	5 000
6510 Verktøy og redskap	33 194	10 782	12 000	0
6540 Inventar	2 145	2 967	3 000	3 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	1 310	390	5 000	0
6553 Abonnement og lisenser	13 156	8 332	9 000	12 000
<b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b>	<b>72 028</b>	<b>194 840</b>	<b>46 000</b>	<b>20 000</b>

## Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	77 417	0	300 000	500 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	6 375	0	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	183 800	122 332	10 000	10 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	6 899	6 947	12 000	12 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	0	71 029	20 000	20 000
6606 Vedlikehold heis	0	236 625	150 000	0
6607 Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	0	0	30 000	30 000
6608 Vedlikehold garasjer	0	9 021	0	0
6610 Vedlikehold ventilasjon	0	0	5 000	5 000
6614 Vedlikehold maling	0	1 894	60 000	60 000
6615 Vedlikehold låssystemer	43 171	2 988	0	0
6616 Vedlikehold tak	3 400	1 103	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	44 362	2 988	10 000	10 000
6635 HMS og brannvernkostnader	27 624	0	0	32 000
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>393 049</b>	<b>454 925</b>	<b>597 000</b>	<b>679 000</b>

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



## Note 10 - Rehabilitering

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Diverse rehabiliteringsprosjekt</b>				
9041 Honorar prosjekt og byggeledelse	9 600	11 057	0	0
9042 Controller egne ingeniører	0	646 706	0	0
9059 Andre kostnader byggherre adm.	0	25 000	0	0
9081 Gebyr kommune, byggesak, konsesj	0	24 000	0	0
9202 Tillegg - fradrag hovedkontrakt	0	2 705 156	0	0
9290 Totalentreprise	-49 638	53 584 514	0	0
<b>Rehabiliteringskostnad pr 31.12</b>	<b>-40 038</b>	<b>56 996 432</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 11 - Bygninger

	Tomt	Boliger
Anskaffelseskost pr.01.01	282 044	8 124 358
Anskaffelseskost pr.31.12	282 044	8 124 358
Bokført verdi pr.31.12	282 044	8 124 358
Anskaffelsesår	1970	1970

## Note 12 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	73 711 428	72 745 041
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	8 406 402	8 406 402

## Note 13 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-64 449 006	-65 051 252

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.



## Note 14 - Langsiktig gjeld

### Handelsbanken

Renter 31.12.23: 5,64%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2021

70 961 541

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

791 003

Lånesaldo 31.12

70 170 538

Beregnet innfrielsesdato: 24.01.2042

### Handelsbanken

Renter 31.12.23: 5,64%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2023

6 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

4 242 610

Lånesaldo 31.12

1 757 390

Beregnet innfrielsesdato: 03.01.2048

### Sum langsiktig gjeld

71 927 928

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2023

Gjeld til kredittinstitusjoner

62 137 298



Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Handelsbanken 9521.75.21956	2	783 680	1 567 360
	1	756 928	756 928
	10	756 757	7 567 570
	1	756 756	756 756
	1	687 134	687 134
	10	678 217	6 782 170
	9	660 211	5 941 899
	1	643 235	643 235
	80	514 279	41 142 320
	6	487 528	2 925 168
	4	349 998	1 399 992
Lån Handelsbanken 9521.75.50948	2	19 627	39 254
	1	18 957	18 957
	11	18 953	208 483
	1	17 209	17 209
	10	16 986	169 860
	9	16 535	148 815
	1	16 110	16 110
	80	12 880	1 030 400
	6	12 210	73 260
	4	8 766	35 064

## Note 15 - Disponible midler

	2023	2022
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>-1 053 119</b>	<b>-2 715 617</b>
Periodens resultat	602 246	-54 958 560
Årets avskrivninger	178 247	162 674
Årets investeringer	-211 386	0
Opptak lån	6 000 000	56 458 384
Avdrag lån	-5 033 613	0
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>1 535 494</b>	<b>1 662 498</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>482 375</b>	<b>-1 053 119</b>

Østre Sælemyr Borettslag

Org.nr. 953775662

*Dokumentet er elektronisk signert*



## 256 - Årsregnsk...

Name Date  
**Prestø-økland, Daniel** 2024-03-21

Identification

 **bankID** Prestø-økland, Daniel


Name Date  
**Dahle, Nils-Egill** 2024-03-22

Identification

 **bankID** Dahle, Nils-Egill

Name Date  
**Jakobsen, Erlend Andre** 2024-03-21

Identification

 **bankID** Jakobsen, Erlend Andre

Name Date  
**Eide, Alexander** 2024-03-25

Identification

 **bankID** Eide, Alexander

Name Date  
**Eines, Siw Irene** 2024-03-21

Identification

 **bankID** Eines, Siw Irene



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))