



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svein Møllersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|--------------------------|--------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 15 | 4 178 061 | 3 879 078 |
| Sum inntekter | | 4 178 061 | 3 879 078 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1,2 | 222 203 | 183 445 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 11 | 1 637 | 0 |
| Annen driftskostnad | 3,4,5,6 ,7,8,9, 10 | 14 790 770 | 3 829 525 |
| Sum kostnader | | 15 014 610 | 4 012 969 |
| Driftsresultat | | -10 836 549 | -133 892 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 59 502 | 113 760 |
| Sum finansinntekter | | 59 502 | 113 760 |
| Annen rentekostnad | | 776 711 | 767 538 |
| Sum finanskostnader | | 776 711 | 767 538 |
| Netto finans | | -717 209 | -653 778 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -11 553 758 | -787 670 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -11 553 758 | -787 670 |
| Årsresultat | | -11 553 758 | -787 670 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 12 | 55 714 050 | 55 714 050 |
| Maskiner og anlegg | 11 | 47 474 | 0 |
| Sum varige driftsmidler | | 55 761 524 | 55 714 050 |
| Sum anleggsmidler | | 55 761 524 | 55 714 050 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 81 | 50 708 |
| Andre fordringer | | 141 073 | 126 412 |
| Sum fordringer | | 141 154 | 177 120 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 13 | 8 759 399 | 21 001 474 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 8 759 399 | 21 001 474 |
| Sum omløpsmidler | | 8 900 553 | 21 178 595 |
| SUM EIENDELER | | 64 662 077 | 76 892 645 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 5 000 | 5 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 5 000 | 5 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| Annen egenkapital | | -12 222 625 | -668 867 |
| Sum opptjent egenkapital | | -12 222 625 | -668 867 |
| Sum egenkapital | 14 | -12 217 625 | -663 867 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 15 | 38 136 346 | 39 022 054 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 15,16 | 37 841 131 | 37 341 040 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 75 977 477 | 76 363 094 |
| Sum langsiktig gjeld | | 75 977 477 | 76 363 095 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 482 998 | 1 135 202 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 7 010 | 479 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 412 217 | 57 737 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 902 225 | 1 193 418 |
| Sum gjeld | | 76 879 703 | 77 556 512 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 64 662 077 | 76 892 645 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Pantstillelser | 17 | 75 977 477 | 76 363 095 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 504877

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svein Møllersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 19.07.2021



Organisasjonsnr: 983 193 331
ZEFYRHAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|--------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 15 | 4 178 061 | 3 879 078 |
| Sum inntekter | | 4 178 061 | 3 879 078 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1,2 | 222 203 | 183 445 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 11 | 1 637 | 0 |
| Annen driftskostnad | 3,4,5,6,7 | 14 790 770 | 3 829 525 |
| Sum kostnader | | 15 014 610 | 4 012 969 |
| Driftsresultat | | -10 836 549 | -133 892 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 59 502 | 113 760 |
| Sum finansinntekter | | 59 502 | 113 760 |
| Annen rentekostnad | | 776 711 | 767 538 |
| Sum finanskostnader | | 776 711 | 767 538 |
| Netto finans | | -717 209 | -653 778 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -11 553 758 | -787 670 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -11 553 758 | -787 670 |
| Årsresultat | | -11 553 758 | -787 670 |



Organisasjonsnr: 983 193 331
ZEFYRHAUGEN BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

| | | | |
|---|----|-------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 12 | 55 714 050 | 55 714 050 |
| Maskiner og anlegg | 11 | 47 474 | 0 |
| Sum varige driftsmidler | | 55 761 524 | 55 714 050 |

| | | | |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Sum anleggsmidler | | 55 761 524 | 55 714 050 |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

| | | | |
|-----------------------|--|----------------|----------------|
| Kundefordringer | | 81 | 50 708 |
| Andre fordringer | | 141 073 | 126 412 |
| Sum fordringer | | 141 154 | 177 120 |

Bankinnskudd, kontanter og lignende

| | | | |
|--|----|------------------|-------------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 13 | 8 759 399 | 21 001 474 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 8 759 399 | 21 001 474 |

| | | | |
|-------------------------|--|------------------|-------------------|
| Sum omløpsmidler | | 8 900 553 | 21 178 595 |
|-------------------------|--|------------------|-------------------|

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 64 662 077 | 76 892 645 |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--|--------------|--------------|
| Selskapskapital | | 5 000 | 5 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 5 000 | 5 000 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--|--------------------|-----------------|
| Annen egenkapital | | -12 222 625 | -668 867 |
| Sum opptjent egenkapital | | -12 222 625 | -668 867 |

| | | | |
|------------------------|-----------|--------------------|-----------------|
| Sum egenkapital | 14 | -12 217 625 | -663 867 |
|------------------------|-----------|--------------------|-----------------|

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



| | | | |
|-----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 15 | 38 136 346 | 39 022 054 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 15,16 | 37 841 131 | 37 341 040 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 75 977 477 | 76 363 094 |
| Sum langsiktig gjeld | | 75 977 477 | 76 363 095 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 482 998 | 1 135 202 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 7 010 | 479 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 412 217 | 57 737 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 902 225 | 1 193 418 |
| Sum gjeld | | 76 879 703 | 77 556 512 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 64 662 077 | 76 892 645 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Pantstillelser | 17 | 75 977 477 | 76 363 095 |



Organisasjonsnr: 983 193 331
ZEFYRHAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



KPMG AS
Jernbaneveien 85
Postboks 1434
8037 Bodo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax +47 75 50 83 54
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Zefyrhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Zefyrhaugen Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 11 553 758. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

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 | Alesund |

Penneo Dokumentnøkkel: 4XWAK-NBZJ5-DKHTD-B7ZA8-OSCLD-S4N7J



Revisors beretning - 2020
Zefyrhaugen Borettslag

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 regnskapsestimaterne 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 om årsregnskapet. 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 representerer 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.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bodø, 19.mai 2021
KPMG AS

Ingar Andreassen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4XWAK-NBZJS-DKH1D-B7ZA8-OSCLD-S4N7J



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."

Ingar Andreassen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: 9578-5993-4-2052413

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-05-19 07:34:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: 4XWAK-NBJJ5-DKH1D-B7ZA8-OSCLD-S4N7J

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/validate>



Årsregnskap 2020 Resultatregnskap 153 Zefyrhaugen Borettslag

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|---|------|--------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| INNETEKTER | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 2 970 480 | 2 970 480 | 2 970 480 | 2 970 480 |
| Innkrevde renter/avdrag | | 1 163 981 | 876 498 | 1 528 865 | 1 408 628 |
| Andel avdrag IN-lån | 15 | 0 | 0 | 0 | 155 162 |
| Leieinntekt lokaler | | 43 600 | 32 100 | 26 000 | 26 000 |
| SUM INNETEKTER | | 4 178 061 | 3 879 078 | 4 525 345 | 4 560 270 |
| KOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 1 | 129 703 | 82 195 | 7 703 | 7 300 |
| Styrehonorar | 2 | 92 500 | 101 250 | 92 500 | 92 500 |
| Kontingent | 3 | 17 500 | 17 500 | 17 500 | 17 500 |
| Revisjonshonorar | 4 | 11 538 | 11 538 | 11 900 | 11 900 |
| Andre honorarer | | 297 345 | 103 672 | 200 000 | 150 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 141 345 | 137 490 | 141 350 | 145 600 |
| Forretningsførerhonorar Tilleggstjenester | 5 | 43 590 | 42 405 | 43 650 | 45 000 |
| Tilleggstjenester via NOBL | 6 | 26 964 | 7 044 | 7 963 | 14 250 |
| Løpende kontrakter | 7 | 150 066 | 128 443 | 180 400 | 152 000 |
| Andre innleide tjenester | | 4 563 | 2 000 | 0 | 0 |
| Drift/Vedlikeholdskostnader | 8 | 12 440 478 | 1 446 414 | 16 325 000 | 2 360 000 |
| Kabel-TV/ Internett | | 287 976 | 280 176 | 288 800 | 320 700 |
| Forsikring | | 110 085 | 106 834 | 115 500 | 118 900 |
| Renovasjon | | 187 000 | 160 730 | 175 000 | 192 600 |
| Kommunale avgifter målingsbasert | | 310 408 | 295 696 | 299 000 | 325 900 |
| Eiendomsskatt | | 324 529 | 420 143 | 433 000 | 324 500 |
| Energi, strøm | | 403 823 | 622 212 | 618 500 | 450 000 |
| Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar | | 0 | 1 380 | 0 | 0 |
| Felleskostnader | 9 | 6 494 | 12 493 | 0 | 0 |
| Andre driftsutgifter | 10 | 27 066 | 33 355 | 34 300 | 35 800 |
| Avskrivning driftsmidler | 11 | 1 637 | 0 | 0 | 0 |
| SUM KOSTNADER | | 15 014 610 | 4 012 969 | 18 992 066 | 4 764 450 |
| RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER | | -10 836 549 | -133 892 | -14 466 721 | -204 180 |
| FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER | | | | | |
| Renteinntekter | | 59 502 | 113 760 | 8 200 | 10 000 |
| Rentekostnader | | 776 711 | 767 538 | 1 219 994 | 805 883 |
| SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER | | -717 209 | -653 778 | -1 211 794 | -795 883 |
| ARSRESULTAT | | -11 553 758 | -787 670 | -15 678 515 | -1 000 063 |

Zefyrhaugen Borettslag



| Årsregnskap 2020 | | Balanse | 153 Zefyrhaugen Borettslag | |
|----------------------------------|------|-------------------|----------------------------|--|
| | Note | 31.12.20 | 31.12.19 | |
| EIENDELER | | | | |
| Anleggsmidler | | | | |
| Bygninger | 12 | 55 714 050 | 55 714 050 | |
| Andre driftsmidler | 11 | 47 474 | 0 | |
| Finansielle anleggsmidler | | | | |
| Sum anleggsmidler | | 55 761 524 | 55 714 050 | |
| Omløpsmidler | | | | |
| Periodiserte kostnader | | 14 160 | 11 037 | |
| Forskuddsbetalt Forsikring | | 126 913 | 115 375 | |
| Kundefordringer | | 81 | 50 708 | |
| Bankinnskudd og kontanter | | | | |
| Kontanter | | 39 249 | 18 517 | |
| Bankinnskudd | 13 | 8 720 150 | 20 982 957 | |
| Sum omløpsmidler | | 8 900 553 | 21 178 595 | |
| SUM EIENDELER | | 64 662 077 | 76 892 645 | |

Zefyrhaugen Borettslag



| | | | |
|-------------------------|----------------|-----------------------------------|--|
| Årsregnskap 2020 | Balanse | 153 Zefyrhaugen Borettslag | |
|-------------------------|----------------|-----------------------------------|--|

| | Note | 31.12.20 | 31.12.19 |
|---|-----------|--------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Annen egenkapital | | | |
| Innskutt Andelskapital | | 5 000 | 5 000 |
| Annen egenkapital | | -12 222 625 | -668 867 |
| Sum egenkapital | 14 | -12 217 625 | -663 867 |
| Gjeld | | | |
| Avsetninger og forpliktelser | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Dnb | 15 | 38 136 346 | 39 022 054 |
| IN-lån | 15 | 10 901 131 | 10 401 040 |
| Borettsinnskudd | 16 | 26 940 000 | 26 940 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 75 977 477 | 76 363 095 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 25 346 | 0 |
| Forskuddsbetalt andre fakturaer | | 81 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 482 998 | 1 135 202 |
| Refusjon/utlegg | | 0 | 2 500 |
| Skyldig off. myndigheter (skatt og aga) | | 7 010 | 479 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 11 416 | 6 064 |
| Påløpne renter | | 3 313 | 5 991 |
| Forskuttering fellesutgifter BBL Finans | | 0 | 21 907 |
| Periodisert gjeld | | 372 061 | 0 |
| Avsatt Kom.avg/Eiendomsskatt | | 0 | 21 275 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 902 225 | 1 193 418 |
| Sum gjeld | | 76 879 703 | 77 556 512 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 64 662 077 | 76 892 645 |
| Pantestillelser | 17 | 75 977 477 | 76 363 095 |

Sted: _____, dato: _____

Svein Møllersen
Styreleder

John-Kristian Myhre
Styremedlem

Ester Annie Sørvik
Styremedlem

Rita Iren Andersen Nohr
Styremedlem

Roald Lind Hanssen
Styremedlem

Zefyrhaugen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr 983193331

Disponible midler

| | 2020 | 2019 |
|--|--------------------|-------------------|
| A. Disponible midler IB | 19 985 177 | 6 382 500 |
| B. Endring disponible midler | | |
| Årets resultat | -11 553 758 | -787 670 |
| Tilbakeføring avskrivninger | 1 637 | 0 |
| Kjøp / salg anleggsmidler | -49 111 | 0 |
| Opptak / avdrag langsiktig gjeld | -885 708 | 14 390 347 |
| Andel avdrag IN-lån | 500 091 | 0 |
| B. Årets endringer disponible midler | -11 986 850 | 13 602 678 |
| C. Disponible midler UB | 7 998 328 | 19 985 177 |
| Kontrolloppstilling disponible midler | | |
| Omløpsmidler | 8 900 553 | 21 178 595 |
| - Kortsiktig gjeld | -902 225 | -1 193 418 |
| Disponible midler | 7 998 328 | 19 985 177 |
| - Avsetning til plasseringskonto | 749 319 | 746 410 |

Zefyrhaugen Borettslag



Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidig innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløp av felleslånet.



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr 983193331

Note 1 - Personalkostnader

| | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 5000 LØNN | 103 125 | 55 200 |
| 5010 Timelønn | 0 | 7 500 |
| 5090 PÅLØPTE FERIEPENGER | 11 416 | 6 064 |
| 5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT | 14 260 | 12 952 |
| 5401 ARB.AVGIFT PÅLØPTE FERIEPENGER | 902 | 479 |
| Sum | 129 703 | 82 195 |

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 2 - Styrehonorar

| | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| 5330 STYREHONORAR | 92 500 | 101 250 |
| Sum | 92 500 | 101 250 |

Note 3 - Kontingent

| | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 7450 MEDLEMSKONTINGENT NOBL | 17 500 | 17 500 |
| Sum | 17 500 | 17 500 |

Note 4 - Revisjon

| | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| 6710 REVISJON | 11 538 | 11 538 |
| Sum | 11 538 | 11 538 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Forretningsførerhonorar Tilleggstjenester

| | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 6704 SPESIFISERING AV RENTER OG AVDRAG | 29 055 | 28 275 |
| 6709 PRØVING FORKJØP | 14 535 | 14 130 |
| Sum | 43 590 | 42 405 |

Zefyrhaugen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr 983193331

Note 6 - Tilleggstjenester via NOBL

| | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 6606 BEVAR HMS | 17 961 | 0 |
| 6712 SIKRINGSORDNING VIA BBL FINANS | 7 503 | 5 544 |
| 6716 FORSKUTTERING VIA BBL FINANS | 1 500 | 1 500 |
| Sum | 26 964 | 7 044 |

Zefyrhaugen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr 983193331

Note 7 - Løpende kontrakter

| | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 6740 VAKTMESTER | 3 596 | 0 |
| 6741 RENHOLD | 62 814 | 57 904 |
| 6742 SNØRYDDING | 7 500 | 12 631 |
| 6743 HEIS | 19 749 | 16 729 |
| 6744 GRØNT | 0 | 4 557 |
| 6745 KONTRAKTER DIVERSE | 29 058 | 15 556 |
| 6746 VENTILASJON | 0 | 0 |
| 6750 VAKTHOLD | 27 349 | 21 065 |
| Sum | 150 066 | 128 443 |

Note 8 - Drift/Vedlikehold

| | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 6600 STØRRE VEDLIKEHOLD | 12 063 905 | 1 280 323 |
| 6601 VEDLIKEHOLD BYGNINGER | 258 715 | 160 418 |
| 6602 VEDLIKEHOLD UTEAREAL | 0 | 4 200 |
| 6603 DRIFTSKOSTNADER | 117 858 | 1 474 |
| Sum | 12 440 478 | 1 446 414 |

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

Note 9 - Felleskostnader

| | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| 6391 KOSTNADER STUE | 6 494 | 12 493 |
| Sum | 6 494 | 12 493 |

Note 10 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 6607 HMS | 0 | 913 |
| 6800 KONTORREKVISITA | 1 018 | 0 |
| 6820 TRYKKSAKER/KOPIERING | 4 663 | 2 880 |
| 6860 MØTEKOSTNADER/GENERALFORSAMLING | 2 775 | 12 250 |
| 6892 SCANNING | 2 044 | 2 013 |
| 6900 TELEFON/MOBILTELEFON/LINJEKOSTNADER HEIS | 10 666 | 8 348 |
| 6940 PORTO | 871 | 2 358 |
| 7345 BLOMSTER | 800 | 1 600 |
| 7740 KURS FOR TILLITSVALGTE | 1 100 | 1 100 |
| 7745 ØREDIFFERANSER | -1 | -3 |
| 8126 GEBYR | 3 130 | 1 897 |
| Sum | 27 066 | 33 355 |

Zefyrhaugen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr 983193331

Note 11 - Andre driftsmidler

| | Infrastruktur elbilladere |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 0 |
| Årets tilgang : | 49 111 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 49 111 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 1 637 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 47 474 |
| Årets avskrivninger : | 1 637 |
| Anskaffelsesår : | 2020 |
| Antatt levetid i år : | 5 |

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 12 - Bygninger

| | |
|---------------------------------|------------|
| Anskaffet år: | |
| Kostpris 2001 | 55 714 050 |
| Rehabilitering / påkostning | 0 |
| Bokført verdi pr. 01.01. | 55 714 050 |
| Årets rehabilitering/påkostning | 0 |
| Bokført verdi pr. 31.12 | 55 714 050 |

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert å være utført tilstrekkelig vedlikehold mht. å ivareta verdi av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Note 13 - Bankinnskudd

| | 31.12.20 | 31.12.19 |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|
| 1920 BANKINNSKUDD | 7 819 168 | 20 068 572 |
| 1931 ZEFYRHAUGEN SYSTUE | 146 503 | 167 975 |
| 1950 BANKINNSKUDD FOR SKATTETREKK | 5 160 | 0 |
| 1964 AVSETNING FREMTIDIG VEDLIKEHOLD | 749 319 | 746 410 |
| Sum | 8 720 150 | 20 982 957 |

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



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr 983193331

Note 14 - Egenkapital

| | 2020 | 2019 |
|---|--------------------|-----------------|
| Innskutt andelskapital | 5 000 | 5 000 |
| Opptjent egenkapital (+)/ Udekket tap (-) pr. 01.01 | -668 867 | 118 802 |
| Årets resultat | -11 553 758 | -787 670 |
| Egenkapital 31.12 | -12 217 625 | -663 867 |

Negativ egenkapital

Balansen av årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Zefyrhaugen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr 983193331

Note 15 - Pantegjeld

Iht forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

| Kreditor: | DNB Boligkreditt AS DNB Boligkreditt AS DNB Boligkreditt AS | | |
|------------------------------------|---|----------------------------|----------------------------|
| Formål: | Rehabilitering bygning | Rehabilitering bygning | Bygning |
| Lånenummer: | 12138399050 | 12135107822 | 12300119458 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2019 | 2017 | 2006 |
| Rentesats: | 1.59 % | 1.59 % | 1.59 % |
| Betingelser: | | 1 mnd Nibor + margin 1,25% | 1 mnd Nibor + margin 1,25% |
| Beregnet innfridd: | 30.03.2049 | 30.06.2047 | 30.09.2036 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 14 500 000 | 7 627 747 | 27 405 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 14 390 347 | 7 627 747 | 17 003 960 |
| Avdrag i perioden: | 385 617 | 0 | 500 091 |
| Lånesaldo 31.12: | 14 004 730 | 7 627 747 | 16 503 869 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 11 960 193 | 6 788 518 | 12 219 384 |
| Andelssaldo 01.01: | 0 | 0 | 10 401 040 |
| Innbetalt IN i perioden: | 0 | 0 | 500 091 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0 | 0 | 0 |
| Andelssaldo 31.12: | 0 | 0 | 10 901 132 |
| Sum pantegjeld for lån: | 14 004 730 | 7 627 747 | 27 405 000 |

Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 10 | 1 072 951 | 10 729 510 |
| | 20 | 895 641 | 17 912 820 |
| | 1 | 772 951 | 772 951 |
| | 1 | 672 951 | 672 951 |
| | 5 | 472 951 | 2 364 755 |
| | 7 | 472 841 | 3 309 887 |
| | 2 | 395 641 | 791 282 |
| | 3 | 395 550 | 1 186 650 |
| | 1 | 395 550 | 395 550 |

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Forv. økning |
|---|--------------|-------------------|--------------|
| Lån 12135107822 har første avdrag 30.12.2022 med kr 63 031 | 7 | 472 841 | 459 |
| | 5 | 472 951 | 459 |
| | 1 | 672 951 | 459 |
| | 1 | 772 951 | 459 |
| | 10 | 1 072 951 | 459 |
| | 4 | 395 550 | 384 |
| | 2 | 395 641 | 384 |
| | 20 | 895 641 | 384 |
| Lån 12300119458 har første avdrag 31.12.2021 med kr 244 109 | 10 | 1 072 951 | 2 959 |
| | 20 | 895 641 | 2 466 |
| | 1 | 772 951 | 1 480 |
| | 1 | 672 951 | 987 |
| | 5 | 472 951 | 1 |

Zefyrhaugen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr 983193331

Pantegjeld

| | | |
|---|---------|---|
| 2 | 395 641 | 0 |
| 4 | 395 550 | 0 |
| 7 | 472 841 | 0 |

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 30 968 095,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Zefyrhaugen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr 983193331

Note 16 - Borettsinnskudd

| | 2020 |
|----------------------|-------------------|
| 2280 BORETTSINNSKUDD | 26 940 000 |
| Sum | 26 940 000 |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 75 977 477,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 55 714 050,-.

Zefyrhaugen Borettslag



Resultat og balanse med noter for Zefyrhaugen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Zefyrhaugen Borettslag

| | | |
|-------------|---------------------------------|------------|
| Styreleder | Svein Møllersen (sign.) | 18.05.2021 |
| Styremedlem | Rita Iren Andersen Nohr (sign.) | 09.05.2021 |
| Styremedlem | John-Kristian Myhre (sign.) | 06.05.2021 |
| Styremedlem | Ester Annie Sørvik (sign.) | 05.05.2021 |
| Styremedlem | Roald Lind Hanssen (sign.) | 05.05.2021 |