



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 720 175
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

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: Hanne Cecilie Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	31 069 788	28 955 089
Sum inntekter		31 069 788	28 955 089
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	-2 356 921	-1 937 449
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-719 966	-265 765
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9	-35 541 079	-20 925 354
Sum kostnader		-38 617 963	-23 128 566
Driftsresultat		-7 548 175	5 826 523
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		906 974	225 356
Sum finanskostnader		-4 878 503	-1 832 021
Netto finans		-3 971 529	-1 606 665
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 519 704	4 219 858
Ordinært resultat etter skattekostnad		-11 519 704	4 219 858
Årsresultat	10,15	-11 519 704	4 219 858
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 519 704	4 219 858
Sum overføringer og disponeringer		-11 519 704	4 219 858



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11,16	189 317 693	179 128 599
Maskiner og anlegg	11	589 789	328 553
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	11	8 451 864	8 962 939
Sum varige driftsmidler		198 359 346	188 420 091
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	12	318 482	393 125
Sum finansielle anleggsmidler		318 482	393 125
Sum anleggsmidler		198 677 828	188 813 216
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	13	1 917 560	1 359 747
Andre fordringer	13	1 194 479	477 278
Sum fordringer		3 112 039	1 837 025
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	20 388 069	1 041 640
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 500 108	2 878 666
Sum omløpsmidler		23 500 108	2 878 665
SUM EIENDELER		222 177 936	191 691 882

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	87 591 406	99 111 110
Sum opptjent egenkapital		87 591 406	99 111 110
Sum egenkapital		87 591 406	99 111 110
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16,17	110 766 807	74 574 504
Øvrig langsiktig gjeld	16,18	13 841 530	13 841 530
Sum annen langsiktig gjeld		124 608 337	88 416 034
Sum langsiktig gjeld		124 608 337	88 416 034
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 230 976	3 362 185
Skyldige offentlige avgifter		150 875	164 860
Annen kortsiktig gjeld		2 596 342	637 693
Sum kortsiktig gjeld		9 978 193	4 164 738
Sum gjeld		134 586 530	92 580 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		222 177 936	191 691 882
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	124 275 337	88 083 034



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 484955

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 720 175
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

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: Hanne Cecilie Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 948 720 175
SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	31 069 788	28 955 089
Sum inntekter		31 069 788	28 955 089
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	-2 356 921	-1 937 449
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-719 966	-265 765
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	-35 541 079	-20 925 354
Sum kostnader		-38 617 963	-23 128 566
Driftsresultat		-7 548 175	5 826 523
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		906 974	225 356
Sum finanskostnader		-4 878 503	-1 832 021
Netto finans		-3 971 529	-1 606 665
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 519 704	4 219 858
Ordinært resultat etter skattekostnad		-11 519 704	4 219 858
Årsresultat	10,15	-11 519 704	4 219 858
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 519 704	4 219 858
Sum overføringer og disponeringer		-11 519 704	4 219 858



Organisasjonsnr: 948 720 175
SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11,16	189 317 693	179 128 599
Maskiner og anlegg	11	589 789	328 553
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	11	8 451 864	8 962 939
Sum varige driftsmidler		198 359 346	188 420 091

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	12	318 482	393 125
Sum finansielle anleggsmidler		318 482	393 125

Sum anleggsmidler		198 677 828	188 813 216
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	13	1 917 560	1 359 747
Andre fordringer	13	1 194 479	477 278
Sum fordringer		3 112 039	1 837 025

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	20 388 069	1 041 640
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 500 108	2 878 666

Sum omløpsmidler		23 500 108	2 878 665
-------------------------	--	-------------------	------------------

SUM EIENDELER		222 177 936	191 691 882
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	15	87 591 406	99 111 110
Sum opptjent egenkapital		87 591 406	99 111 110



Sum egenkapital		87 591 406	99 111 110
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16,17	110 766 807	74 574 504
Øvrig langsiktig gjeld	16,18	13 841 530	13 841 530
Sum annen langsiktig gjeld		124 608 337	88 416 034
Sum langsiktig gjeld		124 608 337	88 416 034
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 230 976	3 362 185
Skyldige offentlige avgifter		150 875	164 860
Annen kortsiktig gjeld		2 596 342	637 693
Sum kortsiktig gjeld		9 978 193	4 164 738
Sum gjeld		134 586 530	92 580 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		222 177 936	191 691 882
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	124 275 337	88 083 034



Organisasjonsnr: 948 720 175
SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
2.76

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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



Selsbakkhøgda Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		24 858 372	23 231 988	24 856 940	18 344 640
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	8 128 000
Inntekter garasjer		354 400	354 237	345 000	491 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		3 158 400	2 981 440	3 161 600	3 246 725
Andre tillegg	1	1 075 200	1 075 200	1 075 200	1 075 200
Andre driftsinntekter	2	1 623 416	1 312 224	1 152 200	1 168 400
Sum driftsinntekter		31 069 788	28 955 089	30 590 940	32 454 365
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 714 921	-1 377 649	-2 238 800	-2 319 380
Styreonorar	4	-642 000	-559 800	-664 180	-642 200
Avskrivninger		-719 966	-265 765	-335 804	-875 216
Forretningsførerhonorar		-356 221	-374 250	-374 250	-380 292
Honorar administrative tjenester		-398 356	0	-384 115	-404 170
Eksterne honorar	5	-788 776	-360 035	-222 000	-130 000
Kontingent boligbyggelag		-200 700	-201 300	-201 300	-217 425
Drifts- og serviceavtaler	6	-204 459	-1 575 957	-388 600	-86 200
Vaktmestertjenester		-1 168 568	0	0	-1 000 000
Renholdstjenester		-877 634	0	-800 000	-880 000
Løpende vedlikehold	7	-1 759 351	-1 245 796	-2 000 000	-2 000 000
Periodisk vedlikehold	8	-15 972 127	-4 163 852	-9 400 800	-40 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-3 064 771	-2 939 923	-3 161 600	-3 246 725
Forsikring		-1 711 180	-999 522	-1 824 295	-2 493 840
Kommunale tjenester og renovasjon		-4 394 974	-4 165 606	-4 560 000	-3 969 400
Eiendomsavgifter		-2 250 156	-2 915 697	-3 033 200	-2 363 000
Energi, felles		-744 734	-469 879	-650 000	-650 000
Andre driftsutgifter	9	-1 649 072	-1 513 537	-999 500	-1 151 000
Sum driftskostnader		-38 617 963	-23 128 566	-31 238 445	-62 808 848
DRIFTSRESULTAT		-7 548 175	5 826 523	-647 504	-30 354 483
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		906 974	225 356	210 000	300 000
Finanskostnader		-4 878 503	-1 832 021	-3 384 067	-7 830 614
Netto finansposter		-3 971 529	-1 606 665	-3 174 067	-7 530 614
Resultat før skattekostnad		-11 519 704	4 219 858	-3 821 572	-37 885 097
Ordinært resultat etter skatt		-11 519 704	4 219 858	-3 821 572	-37 885 097
ÅRSRESULTAT	10, 15	-11 519 704	4 219 858	-3 821 572	-37 885 097
Disponering av totalresultat:		-11 519 704	4 219 858	-3 821 572	-37 885 097
Overført til annen egenkapital		0	4 219 858	0	0
Overført fra annen egenkapital		-11 519 704	0	0	0

Org.nr: 948 720 175 - 28



Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 16	189 317 693	179 128 599
Maskiner	11	589 789	328 553
Andre anleggsmidler	11	8 451 864	8 962 939
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	12	318 482	393 125
Sum anleggsmidler		198 677 828	188 813 216
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	13	546 108	42 501
Periodiserte kostnader	13	1 371 452	1 317 246
Andre fordringer	13	2 398	26 052
Mellomregning Klare Finans	13	449 800	398 286
Opptjente renter	13	742 281	52 940
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	20 388 069	1 041 640
Sum omløpsmidler		23 500 108	2 878 666
SUM EIENDELER		222 177 936	191 691 882

Org.nr: 948 720 175 - 28



Selsbakhøgda Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15	56 000	56 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	87 535 406	99 055 110
Sum egenkapital		87 591 406	99 111 110
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	16, 17	110 766 807	74 574 504
Borettsinnskudd	16, 18	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	16, 18	333 000	333 000
Sum langsiktig gjeld		124 608 337	88 416 034
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 230 976	3 362 185
Skyldig off. myndigheter		150 875	164 860
Forskudd kunder		421 086	427 968
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		138 396	148 596
Påløpte renter		1 233 213	0
Påløpte kostnader		754 617	11 179
Annen kortsiktig gjeld		49 030	49 950
Sum kortsiktig gjeld		9 978 193	4 164 738
Sum gjeld		134 586 530	92 580 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		222 177 936	191 691 882
Pantstillelser	16	124 275 337	88 083 034

Sted: _____, dato: _____

Hanne Cecilie Hagen
Leder

Kristin Gautvik
Styremedlem

Torggrim Wårum
Styremedlem

Per Magnus Heggland
Styremedlem

Anne Kristin Skar Vigtil
Styremedlem

Org.nr: 948 720 175 - 28



Selsbakkhøgda Borettslag - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapssett for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseiere og har panterrett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Vakthold	168 000	168 000
Tillegg Vasking	907 200	907 200
Sum andre tillegg	1 075 200	1 075 200

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2023	2022
Strømgift elbil	45 891	0
Strømgift eluttak	12 800	13 754
Inntekt parkering	899 030	848 637
Tilskudd	0	100 000
Inntekt grendahus/bomiljøareal	60 000	96 400
Kompensasjon/erstatning	10 000	75 215
Inntekt brøyting/strøing	104 758	99 042
Salg av nøkler, lås, adgang, etc.	1 500	250
Utleie av miljøhus/grendahus	368 750	0
Utleie av utstyr og areal	105 467	70 526
Viderefakturering	1 680	0
Salg fra Vippsløsning	13 540	8 400
Sum andre inntekter	1 623 416	1 312 224

Strømgift elbil gjelder inntekt fra Emes Europe. Utleie grendahus gjelder inntekt fra Davinci AS



Selsbakkhøgda Borettslag - Noter 2023

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	1 061 273	1 338 249
Refusjoner	0	-509 580
Arbeidsgiveravgift	294 417	242 266
Feriepenger	127 997	138 197
Pensjonskostnader	114 990	81 735
AFP-premie	20 432	29 951
Personalopplæring	1 600	0
Reisekostnader	0	426
Andre lønnskostnader	94 212	77 610
Sum personalkostnader	1 714 921	1 377 649

Samlet antall årsverk: 2,49

Obligatorisk tjenestepensjon

Etter lov om OTP er laget pliktig å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	642 000	559 800

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	26 914	22 344
Fakturerte tjenester	234 994	63 984
Juridisk rådgivning	494 144	250 707
Teknisk rådgivning	32 725	23 000
Sum eksterne honorarer	788 776	360 035

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder blant annet konsulentbistand fra CK people og arkitektkostnader

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	19 497
Avtale om sekretærtjenester	0	85 527
Adm. av objekt(parkering, utleie, e-bil)	0	79 518
Avtale om HMS-tjenester	0	43 825
Andre administrasjonsavtaler	0	33 849
Avtale om vaktmestertjenester	0	11 250
Avtale om renholdstjenester	0	853 490
Avtale om vakt- og sikringstjenester	56 232	207 941
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	27 641	0
Avtale om skadedyrbekjempelse	18 447	10 616
Avtale om parkeringskontroll	10 710	51 943
Avtale om kontroll av el-anlegg	91 429	94 500
Avtale om adgangskontroll og dører	0	84 000
Sum drifts- og serviceavtaler	204 459	1 575 957

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Org.nr: 948 720 175 - 28



Selsbakkhøgda Borettslag - Noter 2023

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	926 973	0
Reparasjon og vedlikehold et-anlegg	144 949	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	153 766	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	410 119	0
Reparasjon og vedlikehold annet	123 544	0
Sum vedlikehold	1 759 351	1 245 796

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	2 839 867	4 075 445
Prosjektvedlikehold	13 132 260	88 406
Sum periodisk vedlikehold	15 972 127	4 163 852

Periodisk vedlikehold skyldes i hovedsak arbeid utført av Hageanlegg AS
Prosjektvedlikehold gjelder rørfornyingsprosjekt

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	654 061	506 369
Verktøy, driftsmateriell, inventar	189 327	122 063
Kontorrekvisita, trykksaker	33 018	9 055
Telefon og porto	1 393	0
Drift maskiner	491 959	676 200
Gaver	8 235	9 080
Kostnader vedr. styrearbeid	5 059	61 302
Generalforsamling/årsmøte	60 937	11 462
Kurskostnader	54 613	17 875
Bankgebyrer	1 856	1 635
Andre gebyrer	35 953	45 020
Tilskudd bomiljø	9 547	9 099
Hjemmeside/internett/TV-abo	36 995	18 675
Dagligvarer	19 891	0
Julebord/styresamling	10 635	0
Andre kostnader	35 593	-108 642
Sum andre driftsutgifter	1 649 072	1 513 537

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	-1 286 072	4 080 235
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-11 519 704	4 219 858
Tilbakeført avskrivning	719 966	265 765
Tilgang av anleggsmidler	-10 659 221	-6 568 417
Opptak lån	110 000 000	0
Avdrag lån	-73 807 697	-3 358 156

Org.nr: 948 720 175 - 28



Selsbakkhøgda Borettslag - Noter 2023

2023 2022

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

Reduksjon langsiktig fordring	74 643	74 643
Årets endring i disponible midler	14 807 987	-5 366 308
Disponible midler i periodens slutt	13 521 915	-1 286 072
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	13 521 915	-1 286 072

Org.nr: 948 720 175 - 28



Selsbakkhøgda Borettslag - Noter 2023

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Vaskerianl.	Grendehus	Maskiner	Park. plass	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	17 353	1 208 665	1 847 955	1 072 278	1 868 891
Årets tilgang :	0	0	0	387 489	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	17 353	1 208 665	2 235 444	1 072 278	1 868 891
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	17 353	0	1 644 912	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	1 208 665	590 532	1 072 278	1 868 891
Årets avskrivninger :	0	0	0	125 510	0	0

Antatt levetid i år : 5 5

	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Byggmes. anl.	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 613 311	51 858	100 712	1 370 314	0	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	10 224 211	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 613 311	51 858	100 712	1 370 314	10 224 211	0
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	41 485	100 712	1 300 957	67 617	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 613 311	10 372	0	69 356	10 156 594	0
Årets avskrivninger :	0	5 186	0	23 209	67 617	0

Antatt levetid i år : 10 3 5 10

	Rehabilit.	Søppelsug	Lekeplasser	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	142 646 397	4 915 451	565 261	3 158 212
Årets tilgang :	0	0	0	15 763
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	142 646 397	4 915 451	565 261	3 173 975
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	266 254	0	2 297 238
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	142 646 397	4 649 198	565 261	876 736
Årets avskrivninger :	0	245 772	0	252 671

Antatt levetid i år : 20 5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i år 1965.

Årets tilgang gjelder ladeanlegg fra Emes Europe og feiemaskin

Note 12 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2023	2022
Langsiktige fordringer	318 482	393 125
Sum langsiktige fordringer	318 482	393 125

Langsiktige fordringer består av penger satt av til leasingavtale.

Org.nr: 948 720 175 - 28



Selsbakkhøgda Borettslag - Noter 2023

Note 13 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Org.nr: 948 720 175 - 28



Selsbakkhøgda Borettslag - Noter 2023

Note 14 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skatteprekk	72 564	101 188
Bankinnskudd	20 315 505	940 452
Sum bankinnskudd	20 388 069	1 041 640

Note 15 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	99 111 110	94 891 252
Andelskapital 01.01	56 000	56 000
Andelskapital 31.12	56 000	56 000
Annen egenkapital 01.01	99 055 110	94 835 252
Årets resultat	-11 519 704	4 219 858
Annen egenkapital 31.12	87 535 406	99 055 110
SUM EGENKAPITAL 31.12	87 591 406	99 111 110

Andelskapitalen er kr 56 000,- fordelt på 560 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 16 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	189 317 693
Restgjeld 31.12	124 275 337

Pålydende pantstillelser var 415 962 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Selsbakkhøgda Borettslag - Noter 2023

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Danske Bank	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Refinansiering + rørfornyingsprosjekt		
Låne nummer:	84261072695	90517328501	00146188693
Lånetype:	Serie	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2023	2013	2001
Rentesats:	5.35 %	4.40 %	3.873 %
Betingelser:	3 mnd nibor + 0,65 %	3 mnd NIBOR + margin 0,64	
Beregnet innfridd:	18.04.2025	19.04.2023	01.04.2026
Opprinnelig lånebeløp:	110 000 000	95 280 000	5 040 000
Lånesaldo 01.01:	0	73 517 021	1 057 483
Avdrag i perioden:	0	73 517 021	290 676
Opptak i perioden:	110 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	110 000 000	0	766 807
Saldo 5 år frem i tid:	110 000 000	0	0

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 00146188693	170	1 525	259 250
	85	1 458	123 930
	110	1 373	151 030
	55	1 315	72 325
	102	1 192	121 584
	15	1 096	16 440
	23	964	22 172
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 84261072695	170	218 783	37 193 110
	85	209 214	17 783 190
	110	196 928	21 662 080
	55	188 659	10 376 245
	102	171 057	17 447 814
	15	157 236	2 358 540
	23	138 216	3 178 968

Note 18 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	333 000	333 000
Sum innskudd	13 841 530	13 841 530

Org.nr: 948 720 175 - 28



Resultat og balanse med noter for Selsbakkhøgda Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Selsbakkhøgda Borettslag

Styreleder	Hanne Cecilie Hagen (sign.)	29.04.2024
Styremedlem	Per Magnus Heggland (sign.)	22.04.2024
Styremedlem	Anne Kristin Skar Vigtil (sign.)	18.04.2024
Styremedlem	Torgrim Wårum (sign.)	25.04.2024
Styremedlem	Kristin Gautvik (sign.)	25.04.2024



BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Selsbakkhøgda Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Selsbakkhøgda Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne



utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: UPM00-Q1NPG-4E8VT-LWITS-0U53E-YEN6Q



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."

Løvaas, John Christian

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-30 13:29:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UPI100-Q1NPG-4E8VT-LWITS-0US3E-YEN6Q

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>