



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 353 880  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VILLA SÆTERLI  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 11.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		435 508	340 812
<b>Sum inntekter</b>		<b>435 508</b>	<b>340 812</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		3 423	3 423
Annen driftskostnad		423 264	515 311
<b>Sum kostnader</b>		<b>426 687</b>	<b>518 734</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 821</b>	<b>-177 922</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 877	5 079
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 877</b>	<b>5 079</b>
Annen finanskostnad		27 223	19 808
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 223</b>	<b>19 808</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-21 346</b>	<b>-14 729</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-12 525</b>	<b>-192 651</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-12 525</b>	<b>-192 651</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-12 525</b>	<b>-192 651</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 525	-192 651
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-12 525</b>	<b>-192 651</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		11 248 869	11 248 869
Sum varige driftsmidler		11 248 869	11 248 869
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 248 869	11 248 869
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		16 628	19 939
Sum fordringer		16 628	19 939
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		46 769	186 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 769	186 332
Sum omløpsmidler		63 397	206 271
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 312 266</b>	<b>11 455 140</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		13 000	13 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 000</b>	<b>13 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		46 405	33 880
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-46 405</b>	<b>-33 880</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-33 405</b>	<b>-20 880</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		753 029	796 223
Øvrig langsiktig gjeld		10 556 000	10 556 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 309 029</b>	<b>11 352 223</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 309 029</b>	<b>11 352 223</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		184	96
Leverandørgjeld		22 156	111 329
Skyldige offentlige avgifter		1 364	1 364
Annen kortsiktig gjeld		12 937	11 008
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>36 641</b>	<b>123 797</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 345 670</b>	<b>11 476 020</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 312 265</b>	<b>11 455 140</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 458840

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 987 353 880  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VILLA SÆTERLI  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 987 353 880  
BORETTSLAGET VILLA SÆTERLI

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		435 508	340 812
<b>Sum inntekter</b>		<b>435 508</b>	<b>340 812</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		3 423	3 423
Annen driftskostnad		423 264	515 311
<b>Sum kostnader</b>		<b>426 687</b>	<b>518 734</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 821</b>	<b>-177 922</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 877	5 079
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 877</b>	<b>5 079</b>
Annen finanskostnad		27 223	19 808
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 223</b>	<b>19 808</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-21 346</b>	<b>-14 729</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-12 525</b>	<b>-192 651</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-12 525</b>	<b>-192 651</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 525	-192 651
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-12 525</b>	<b>-192 651</b>



Organisasjonsnr: 987 353 880  
BORETTSLAGET VILLA SÆTERLI

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler	11 248 869	11 248 869
-------------------------	------------	------------

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

	0	0
--	---	---

Sum anleggsmidler

11 248 869	11 248 869
------------	------------

##### Omløpsmidler

Varer

Sum varer

	0	0
--	---	---

##### Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer

16 628	19 939
16 628	19 939

##### Investeringer

Sum investeringer

	0	0
--	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

46 769	186 332
--------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

46 769	186 332
--------	---------

Sum omløpsmidler

63 397	206 271
--------	---------

SUM EIENDELER

11 312 266	11 455 140
------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

#### GJELD

##### Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

13 000	13 000
--------	--------

Sum innskutt egenkapital

13 000	13 000
--------	--------

Opptjent egenkapital

Udekket tap

46 405	33 880
--------	--------



Sum opptjent egenkapital	-46 405	-33 880
Sum egenkapital	-33 405	-20 880
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	753 029	796 223
Øvrig langsiktig gjeld	10 556 000	10 556 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 309 029	11 352 223
Sum langsiktig gjeld	11 309 029	11 352 223
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	184	96
Leverandørgjeld	22 156	111 329
Skyldige offentlige avgifter	1 364	1 364
Annen kortsiktig gjeld	12 937	11 008
Sum kortsiktig gjeld	36 641	123 797
Sum gjeld	11 345 670	11 476 020
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>11 312 265</b>	<b>11 455 140</b>



Organisasjonsnr: 987 353 880  
BORETTSLAGET VILLA SÆTERLI

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Borettslaget Villa Sæterli

4. mai 2023

Selskapsnummer: 9285





## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Villa Sæterli

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

4. mai 2023 kl. 18:30, I leiligheten til Bjørn Marcus.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Orienteringssak parkering
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Villa Sæterli**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

### Vedlegg

1. 9285 Årsrapport Borettslaget Villa Sæterli.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

## Orienteringssak parkering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtektenes §3-2 (1) Hver andel (leilighet) disponere 1-en- parkeringsplass på borettslagets eiendom.

Styret kan utarbeide retningslinjer for bruk av parkeringsplass.

Styret informerer om at de vil utarbeide liste over hvilken parkeringsplass som tilhører hver andel. Denne vil bli lagt til husordensreglene som vedlegg.

### Styrets innstilling

Styret informerer om at de vil utarbeide liste over hvilken parkeringsplass som tilhører hver andel. Denne vil bli lagt til husordensreglene som vedlegg.

### Forslag til vedtak

Tatt til orientering

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Marcus Langhelle

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Petter Rusten

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Beret Wicklund





## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Marcus Langhelle	Gamle Kongevei 64 C
Styremedlem	Steffen Owesen Hansen	Gamle Kongevei 64 D
Styremedlem	Petter Rusten	Gamle Kongevei 64 A
Varamedlem	Beret Wicklund	Gamle Kongevei 64 C

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har kontor i e-post: [villasaeterli@styrommet.no](mailto:villasaeterli@styrommet.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Villa Sæterli

Borettslaget består av 9 andelsleiligheter.

Borettslaget Villa Sæterli er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987353880, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

9 144

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Villa Sæterli har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Deloitte.



## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78500572. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Posten for kommunale avgifter er postert med 97.400 i budsjettet

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Villa Sæterli.

### Lån

Borettslaget Villa Sæterli har lån i OBOS-Banken

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dyre Halses gate 1A  
NO-7042 Trondheim  
Norway

Tel: +47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Borettslaget Villa Sæterli

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Villa Sæterli som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

© Deloitte AS

Penneo Dokumentnøkkel: Q40GG-24QCI-E7HBC-QCLF4-PEW6C-7LJ72

Vedlegg 1: Årsrapport Borettslaget Villa Sæterli.pdf



## Deloitte.

side 2

Uavhengig revisors beretning -  
Borettslaget Villa Sæterli

### *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 risikoen, 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.

Trondheim, 24. mars 2023  
Deloitte AS

Harald Halvorsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Q40G-G-24QCL-E7HBC-QCLF4-PEW6C-7LJ72



# 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."

## Harald Halvorsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5993-4-2870557

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-03-24 09:45:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Q40GG-24QCI-E7HBC-QCIE4-PEW6C-7LJ72

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).

Vedlegg 1

### 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>



## BORETTSLAGET VILLA SÆTERLI ORG.NR. 987 353 880, KUNDENR. 9285

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>82 474</b>	<b>56 655</b>	<b>82 474</b>	<b>26 755</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-12 525	-192 651	59 877	223 077
Tillegg for nye langsiktige lån	14 0	800 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -43 194	-581 530	-43 400	-39 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-55 719</b>	<b>25 819</b>	<b>16 477</b>	<b>184 077</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>26 755</b>	<b>82 474</b>	<b>98 951</b>	<b>210 832</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	153 397	206 271		
Kortsiktig gjeld	-126 641	-123 797		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>26 756</b>	<b>82 474</b>		



**BORETTSLAGET VILLA SÆTERLI**  
**ORG.NR. 987 353 880, KUNDENR. 9285**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	435 508	340 812	423 000	574 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>435 508</b>	<b>340 812</b>	<b>423 000</b>	<b>574 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-423	-423	-423	-423
Styrehonorar	4	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Revisjonshonorar	5	-10 938	-10 625	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-32 890	-31 230	-32 100	-34 500
Konsulenthonorar	6	-3 960	-3 863	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-146 103	-245 257	-56 600	-10 000
Forsikringer		-53 086	-48 374	-54 200	-58 400
Kommunale avgifter	8	-88 691	-85 092	-86 300	-97 400
Energi/fyring		-7 935	-11 395	-12 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-65 280	-65 879	-70 000	-68 000
Andre driftskostnader	9	-14 382	-13 596	-15 500	-16 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-426 687</b>	<b>-518 734</b>	<b>-344 123</b>	<b>-313 923</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>8 821</b>	<b>-177 922</b>	<b>78 877</b>	<b>260 077</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	5 877	5 079	0	0
Finanskostnader	11	-27 223	-19 808	-19 000	-37 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-21 346</b>	<b>-14 729</b>	<b>-19 000</b>	<b>-37 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-12 525</b>	<b>-192 651</b>	<b>59 877</b>	<b>223 077</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-158 771		
Udekket tap		-12 525	-33 880		



**BORETTSLAGET VILLA SÆTERLI**  
**ORG.NR. 987 353 880, KUNDENR. 9285**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	11 025 000	11 025 000
Tomt		223 869	223 869
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 248 869</b>	<b>11 248 869</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	3 199
Forskuddsbetalte kostnader		16 628	16 740
Driftskonto OBOS-banken		43 234	182 827
Sparekonto OBOS-banken		3 535	3 506
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>63 397</b>	<b>206 271</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 312 266</b>	<b>11 455 140</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		13 000	13 000
Udekket tap	13	-46 405	-33 880
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-33 405</b>	<b>-20 880</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	753 029	796 223
Borettsinnskudd	15	10 556 000	10 556 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 309 029</b>	<b>11 352 223</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 317	0
Leverandørgjeld		22 156	111 329
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 90 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	16	1 364	1 364
Påløpte renter		184	96
Annen kortsiktig gjeld	17	10 620	11 008
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>36 641</b>	<b>123 797</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 312 266</b>	<b>11 455 140</b>
Pantstillelse	18	15 700 000	15 700 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, \_\_.\_\_.2023

Styret i Borettslaget Villa Sæterli

Bjørn Marcus Langhelle

Steffen Owesen Hansen

Petter Rusten

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	368 850
Kapitalkostnader	66 658
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>435 508</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-423
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-423</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 3 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 938.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 960
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 960</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-141 484
Kostnader dugnader	-4 619
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-146 103</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-44 380
Vann- og avløpsavgift	-28 089
Feieavgift	-1 644
Renovasjonsavgift	-14 578
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-88 691</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-11 504
Andre fremmede tjenester	-147
Andre kontorkostnader	-540
Bank- og kortgebyr	-2 191
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-14 382</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	58
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	79
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 711
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 877</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-24 684
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-539
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-27 223</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**



Kostpris/bokført verdi	11 025 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>11 025 000</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.9/bnr.144

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

#### NOTE: 13

##### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

#### NOTE: 14

##### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-800 000
Nedbetalt tidligere	3 777
Nedbetalt i år	43 194
	-753 029

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-753 029</b>
------------------------------------	-----------------

#### NOTE: 15

##### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-10 556 000
-------------	-------------

<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-10 556 000</b>
---------------------------	--------------------

#### NOTE: 16

##### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift (avsatt tidligere år)	-1 364
--	--------

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-1 364</b>
---	---------------

#### NOTE: 17

##### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar tidligere år	-10 000
----------------------------------	---------

Påløpte kostnader	-620
-------------------	------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-10 620</b>
-----------------------------------	----------------

#### NOTE: 18

##### PANTSTILLELSE



Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 556 000
Pantelån	753 029
<b>TOTALT</b>	<b>11 309 029</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	11 025 000
Tomt	223 869
<b>TOTALT</b>	<b>11 248 869</b>



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 4.05.23

**Selskapsnummer:** 9285 **Selskapsnavn:** Borettslaget Villa Sæterli

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.