



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svein Møllersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	15	3 999 380	4 178 061
Sum inntekter		3 999 380	4 178 061
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	110 429	222 203
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	9 822	1 637
Annen driftskostnad	3,4,5,7 ,8,9,10	5 976 395	14 781 767
Sum kostnader		6 104 099	15 014 610
Driftsresultat		-2 104 720	-10 836 549
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 270	59 502
Sum finansinntekter		10 270	59 502
Annen rentekostnad		604 700	776 711
Sum finanskostnader		604 700	776 711
Netto finans		-594 430	-717 209
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 691 696	-11 544 755
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 691 696	-11 544 755
Årsresultat		-2 699 149	-11 553 758



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12	55 714 050	55 714 050
Maskiner og anlegg	11	37 652	47 474
Sum varige driftsmidler		55 751 702	55 761 524
Sum anleggsmidler		55 751 702	55 761 524
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	81
Andre fordringer		161 303	141 073
Sum fordringer		161 303	141 154
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	5 731 305	8 759 399
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 731 305	8 759 399
Sum omløpsmidler		5 892 608	8 900 553
SUM EIENDELER		61 644 310	64 662 077
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	2021	2020
Annen egenkapital		-14 921 775	-12 222 625
Sum opptjent egenkapital		-14 921 775	-12 222 625
Sum egenkapital	14	-14 916 775	-12 217 625
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	37 741 984	38 136 346
Øvrig langsiktig gjeld	15,16	37 841 131	37 841 131
Sum annen langsiktig gjeld		75 583 115	75 977 477
Sum langsiktig gjeld		75 583 116	75 977 477
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		599 009	482 998
Skyldige offentlige avgifter		86	7 010
Annen kortsiktig gjeld		378 874	412 217
Sum kortsiktig gjeld		977 969	902 225
Sum gjeld		76 561 084	76 879 703
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 644 310	64 662 077
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	17	75 583 116	75 977 477



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 316354

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svein Møllersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2022



Organisasjonsnr: 983 193 331
ZEFYRHAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	15	3 999 380	4 178 061
Sum inntekter		3 999 380	4 178 061
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	110 429	222 203
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	9 822	1 637
Annen driftskostnad	3,4,5,7,8	5 976 395	14 781 767
Sum kostnader		6 104 099	15 014 610
Driftsresultat		-2 104 720	-10 836 549
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 270	59 502
Sum finansinntekter		10 270	59 502
Annen rentekostnad		604 700	776 711
Sum finanskostnader		604 700	776 711
Netto finans		-594 430	-717 209
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 691 696	-11 544 755
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 691 696	-11 544 755
Årsresultat		-2 699 149	-11 553 758



Organisasjonsnr: 983 193 331
ZEFYRHAUGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12	55 714 050	55 714 050
Maskiner og anlegg	11	37 652	47 474
Sum varige driftsmidler		55 751 702	55 761 524
Sum anleggsmidler		55 751 702	55 761 524
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	81
Andre fordringer		161 303	141 073
Sum fordringer		161 303	141 154
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	5 731 305	8 759 399
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 731 305	8 759 399
Sum omløpsmidler		5 892 608	8 900 553
SUM EIENDELER		61 644 310	64 662 077
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-14 921 775	-12 222 625
Sum opptjent egenkapital		-14 921 775	-12 222 625
Sum egenkapital	14	-14 916 775	-12 217 625
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	37 741 984	38 136 346
Øvrig langsiktig gjeld	15,16	37 841 131	37 841 131
Sum annen langsiktig gjeld		75 583 115	75 977 477
Sum langsiktig gjeld		75 583 116	75 977 477
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		599 009	482 998
Skyldige offentlige avgifter		86	7 010
Annen kortsiktig gjeld		378 874	412 217
Sum kortsiktig gjeld		977 969	902 225
Sum gjeld		76 561 084	76 879 703
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 644 310	64 662 077
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	17	75 583 116	75 977 477



Organisasjonsnr: 983 193 331
ZEFYRHAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<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



Årsregnskap 2021 Resultatregnskap 153 Zefyrhaugen Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 970 480	2 970 480	2 970 480	3 119 004
Innkrevde renter/avdrag		999 088	1 163 981	1 408 628	1 618 689
Andel avdrag IN-lån	15	0	0	155 162	257 724
Leieinntekt lokaler		28 500	43 600	26 000	26 000
Strøm elbil		1 312	0	0	1 000
SUM INNEKTER		3 999 380	4 178 061	4 560 270	5 022 417
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	17 929	129 703	7 300	277 098
Styre honorar	2	92 500	92 500	92 500	92 500
Kontingent	3	17 500	17 500	17 500	17 500
Revisjonshonorar	4	11 875	11 538	11 900	12 400
Andre honorarer		254 240	297 345	150 000	100 000
Forretningsfører honorar		145 581	141 345	145 600	151 400
Forretningsfører honorar Tilleggstjenester	5	55 447	43 590	45 000	46 800
Avtaler Klare Finans	6	7 454	9 003	7 050	7 500
Løpende kontrakter	7	179 792	168 027	159 200	176 300
Andre innleide tjenester		2 344	4 563	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	8	3 306 135	12 440 478	2 360 000	3 355 000
Kabel-TV/ Internett		311 376	287 976	320 700	323 800
Forsikring		126 913	110 085	118 900	152 900
Renovasjon		191 031	187 000	192 600	202 100
Kommunale avgifter		0	0	0	407 000
Kommunale avgifter målingsbasert		391 305	310 408	325 900	0
Eiendomsskatt		312 041	324 529	324 500	312 000
Energi, strøm		621 718	403 823	450 000	594 000
Felleskostnader	9	16 014	6 494	0	6 000
Andre driftsutgifter	10	33 083	27 066	35 800	41 600
Avskrivning driftsmidler	11	9 822	1 637	0	9 822
SUM KOSTNADER		6 104 099	15 014 610	4 764 450	6 285 720
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-2 104 720	-10 836 549	-204 180	-1 263 303
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		10 270	59 502	10 000	10 000
Rentekostnader		604 700	776 711	805 883	794 628
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-594 430	-717 209	-795 883	-784 628
ARSRESULTAT		-2 699 149	-11 553 758	-1 000 063	-2 047 931

Zefyrhaugen Borettslag



Årsregnskap 2021 Balanse 153 Zefyrhaugen Borettslag			
	Note	31.12.21	31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12	55 714 050	55 714 050
Andre driftsmidler	11	37 652	47 474
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		55 751 702	55 761 524
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		19 159	14 160
Forskuddsbetalt Forsikring		142 144	126 913
Kundefordringer		0	81
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		51 611	39 249
Bankinnskudd	13	5 679 694	8 720 150
Sum omløpsmidler		5 892 608	8 900 553
SUM EIENDELER		61 644 310	64 662 077

Zefyrhaugen Borettslag



Årsregnskap 2021	Balanse	153 Zefyrhaugen Borettslag
-------------------------	----------------	-----------------------------------

	Note	31.12.21	31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt Andelskapital		5 000	5 000
Annen egenkapital		-14 921 775	-12 222 625
Sum egenkapital	14	-14 916 775	-12 217 625
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Dnb	15	37 741 984	38 136 346
IN-lån	15	10 901 131	10 901 131
Borettsinnskudd	16	26 940 000	26 940 000
Sum langsiktig gjeld		75 583 116	75 977 477
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		86 473	25 346
Forskuddsbetalt andre fakturaer		0	81
Leverandørgjeld		599 009	482 998
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		86	7 010
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 093	11 416
Påløpne renter		3 288	3 313
Annen kortsiktig gjeld		281 250	0
Forskuttering fellesutgifter BBL Finans		6 770	0
Periodisert gjeld		0	372 061
Sum kortsiktig gjeld		977 969	902 225
Sum gjeld		76 561 084	76 879 703
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantestillelser	17	75 583 116	75 977 477

Sted: _____, dato: _____

Svein Møllersen
Styreleder

Elisabeth Aronsen
Styremedlem

John-Kristian Myhre
Styremedlem

Ester Annie Sørvik
Styremedlem

Geir Arild Aspevold
Styremedlem

Zefyrhaugen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr 983193331

Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler IB	7 998 328	19 985 177
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-2 699 149	-11 553 758
Tilbakeføring avskrivninger	9 822	1 637
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-49 111
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-394 362	-885 708
Andel avdrag IN-lån	0	500 091
B. Årets endringer disponible midler	-3 083 689	-11 986 850
C. Disponible midler UB	4 914 639	7 998 328
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	5 892 608	8 900 553
- Kortsiktig gjeld	-977 969	-902 225
Disponible midler	4 914 639	7 998 328
- Avsetning til plasseringskonto	750 506	749 319

Zefyrhaugen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr 983193331

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 2021	Regnskap 2020
5000 LØNN	0	103 125
5010 Timelønn	3 750	0
5020 Feriepenger	1 094	11 416
5050 HONORAR	5 000	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	7 999	14 260
5401 ARB.AVGIFT PÅLØPTE FERIEPENGER	86	902
Sum	17 929	129 703

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

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
5330 STYREHONORAR	92 500	92 500
Sum	92 500	92 500

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
7450 MEDLEMSKONTINGENT NOBL	17 500	17 500
Sum	17 500	17 500

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
6710 REVISJON	11 875	11 538
Sum	11 875	11 538

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Forretningsførerhonorar Tilleggstjenester

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
6701 FORRETNINGSFØRSEL - TILLEGGSTJENESTER	10 547	0
6704 SPESIFISERING AV RENTER OG AVDRAG	29 934	29 055
6709 UTLYSNING FORKJØP	14 966	14 535
Sum	55 447	43 590

Zefyrhaugen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr 983193331

Note 5 - Forretningsførerhonorar Tilleggstjenester

Zefyrhaugen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr 983193331

Note 6 - Avtaler Klare Finans

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
6712 SIKRINGSORDNING VIA KLARE FINANS	5 954	7 503
6716 FORSKUTTERING VIA KLARE FINANS	1 500	1 500
Sum	7 454	9 003

Sikring (forsikring): Ved mislighold og ev. tvangssalg får selskapet dekt kostnadene som ikke kommer inn via salget. En forsikring for beboerne i selskapet om at man ikke får noen økonomisk konsekvens av "naboens uføre".

Forskuttering av felleskostnader: Alle felleskostnader som er innkrevd blir overført til selskapet, uavhengig av om alt er innbetalt fra boligeierne.

Zefyrhaugen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr 983193331

Note 7 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
6606 BEVAR HMS	6 937	17 961
6740 VAKTMESTER	6 924	3 596
6741 RENHOLD	53 653	62 814
6742 SNØRYDDING	6 981	7 500
6743 HEIS	14 160	19 749
6744 GRØNT	0	0
6745 KONTRAKTER DIVERSE	26 598	29 058
6746 VENTILASJON	0	0
6750 VAKTHOLD/BRANNSIKRING	64 538	27 349
Sum	179 792	168 027

Note 8 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
6600 STØRRE VEDLIKEHOLD	2 749 764	12 063 905
6601 VEDLIKEHOLD BYGNINGER	527 811	258 715
6602 VEDLIKEHOLD UTEAREAL	2 134	0
6603 DRIFTSKOSTNADER	26 426	117 858
Sum	3 306 135	12 440 478

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

Note 9 - Felleskostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
6391 KOSTNADER STUE	16 014	6 494
Sum	16 014	6 494

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
6800 KONTORREKVISITA	667	1 018
6820 TRYKKSAKER/KOPIERING	9 623	4 663
6860 MØTEKOSTNADER/GENERALFORSAMLING	4 689	2 775
6892 KOSTNADER FAKTURAMOTTAK	1 279	2 044
6900 TELEFON/MOBILTELEFON/LINJEKOSTNADER HEIS	9 551	10 666
6940 PORTO	2 363	871
7345 BLOMSTER	970	800
7740 KURS FOR TILLITSVALGTE	1 600	1 100
7745 ØREDIFFERANSER	0	-1
8126 GEBYR	2 341	3 130
Sum	33 083	27 066

Zefyrhaugen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr 983193331

Note 10 - Andre driftsutgifter

Zefyrhaugen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr 983193331

Note 11 - Andre driftsmidler

	Infrastruktur elbilladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 111
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 111
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	11 459
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	37 652
Årets avskrivninger :	9 822
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

	31.12.21	31.12.20
1920 BANKINNSKUDD	4 782 453	7 819 168
1931 ZEFYRHAUGEN SYSTUE	146 735	146 503
1950 BANKINNSKUDD FOR SKATTETREKK	0	5 160
1964 AVSETNING FREMTIDIG VEDLIKEHOLD	750 506	749 319
Sum	5 679 694	8 720 150

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



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr 983193331

Note 14 - Egenkapital

	2021	2020
Innskutt andelskapital	5 000	5 000
Opptjent egenkapital (+)/ Udekket tap (-) pr. 01.01	-12 222 625	-668 867
Årets resultat	-2 699 149	-11 553 758
Egenkapital 31.12	-14 916 775	-12 217 625

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.



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 Finans, DNB Bank ASA	DNB Finans, DNB Bank ASA	DNB Finans, DNB Bank ASA
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	30.09.2046
Opprinnelig lånebeløp:	14 500 000	7 627 747	27 405 000
Lånesaldo 01.01:	14 004 730	7 627 747	16 503 869
Avdrag i perioden:	394 362	0	0
Lånesaldo 31.12:	13 610 368	7 627 747	16 503 869
Saldo 5 år frem i tid:	11 619 161	6 563 511	13 884 439
Andelssaldo 01.01:	0	0	10 901 132
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	0	10 901 132
Sum pantegjeld for lån:	13 610 368	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	1 064 331	10 643 310
	20	888 430	17 768 600
	1	764 331	764 331
	1	664 331	664 331
	5	464 331	2 321 655
	7	464 221	3 249 547
	2	388 430	776 860
	1	388 339	388 339
	3	388 339	1 165 017

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
Lån 12135107822 har første avdrag 30.12.2022 med kr 60 208	7	464 221	439
	5	464 331	439
	1	664 331	439
	1	764 331	439
	10	1 064 331	439
	4	388 339	367
	2	388 430	367
	20	888 430	367
Lån 12300119458 har første avdrag 30.06.2022 med kr 131 944	10	1 064 331	1 599
	20	888 430	1 333

Zefyrhaugen Borettslag



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr 983193331

Pantegjeld

1	764 331	800
1	664 331	533
5	464 331	0
2	388 430	0
4	388 339	0
7	464 221	0

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 32 067 111,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.



Noter 153 Zefyrhaugen Borettslag org.nr 983193331

Note 16 - Borettsinnskudd

	2021
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 75 583 116,- 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.)	20.04.2022
Styremedlem	Geir Arild Aspevold (sign.)	20.04.2022
Styremedlem	John-Kristian Myhre (sign.)	20.04.2022
Styremedlem	Elisabeth Aronsen (sign.)	20.04.2022
Styremedlem	Ester Annie Sørvik (sign.)	19.04.2022



KPMG AS

Telephone
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Zefyrhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Zefyrhaugen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslø	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

Pennneo Dokumentnr0kktet:IEWK4-EFFI-LW83-JOCEG-KKYQC-ZWEPK



eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bodø, 21.april 2022
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Kirsti H R Meidelsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: 9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-04-21 12:07:56 UTC



Penneo Dokumentnrøkket: IEWK4-EJFF-LW83-J0CEG-KKVQC-ZMEPK

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>