



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 07.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	32 970 254	31 069 788
<b>Sum inntekter</b>		<b>32 970 254</b>	<b>31 069 788</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	-2 340 989	-2 356 921
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-1 786 228	-719 966
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	-44 448 304	-35 541 079
<b>Sum kostnader</b>		<b>-48 575 521</b>	<b>-38 617 963</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-15 605 267</b>	<b>-7 548 175</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 127 349</b>	<b>906 974</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-4 827 276</b>	<b>-4 878 503</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 699 927</b>	<b>-3 971 529</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-19 305 195</b>	<b>-11 519 704</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-19 305 195</b>	<b>-11 519 704</b>
<b>Årsresultat</b>	9,14	<b>-19 305 195</b>	<b>-11 519 704</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-19 305 195	-11 519 704
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-19 305 195</b>	<b>-11 519 704</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	189 105 404	189 317 693
Maskiner og anlegg	10	718 730	589 789
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10	7 924 548	8 451 864
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>197 748 682</b>	<b>198 359 346</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	11	418 482	318 482
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>418 482</b>	<b>318 482</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>198 167 164</b>	<b>198 677 828</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12	3 504 298	1 917 560
Andre fordringer	12	935 114	1 194 479
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 439 412</b>	<b>3 112 039</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	25 585 711	20 388 069
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>30 025 123</b>	<b>23 500 108</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>30 025 123</b>	<b>23 500 108</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>228 192 287</b>	<b>222 177 936</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	68 286 211	87 591 406
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>68 286 211</b>	<b>87 591 406</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>68 286 211</b>	<b>87 591 406</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,16	137 470 548	110 766 807
Øvrig langsiktig gjeld	15,17	13 508 530	13 841 530
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>150 979 078</b>	<b>124 608 337</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>150 979 078</b>	<b>124 608 337</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 523 605	7 230 976
Skyldige offentlige avgifter		119 446	150 875
Annen kortsiktig gjeld		2 283 946	2 596 342
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 926 998</b>	<b>9 978 193</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>159 906 076</b>	<b>134 586 530</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>228 192 287</b>	<b>222 177 936</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	150 979 078	124 275 337



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 615476

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 07.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 02.07.2025



Organisasjonsnr: 948 720 175  
SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	32 970 254	31 069 788
<b>Sum inntekter</b>		<b>32 970 254</b>	<b>31 069 788</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	-2 340 989	-2 356 921
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-1 786 228	-719 966
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	-44 448 304	-35 541 079
<b>Sum kostnader</b>		<b>-48 575 521</b>	<b>-38 617 963</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-15 605 267</b>	<b>-7 548 175</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 127 349</b>	<b>906 974</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-4 827 276</b>	<b>-4 878 503</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 699 927</b>	<b>-3 971 529</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-19 305 195</b>	<b>-11 519 704</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-19 305 195</b>	<b>-11 519 704</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>9,14</b>	<b>-19 305 195</b>	<b>-11 519 704</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-19 305 195	-11 519 704
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-19 305 195</b>	<b>-11 519 704</b>



Organisasjonsnr: 948 720 175  
SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	189 105 404	189 317 693
Maskiner og anlegg	10	718 730	589 789
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10	7 924 548	8 451 864
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>197 748 682</b>	<b>198 359 346</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	11	418 482	318 482
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>418 482</b>	<b>318 482</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>198 167 164</b>	<b>198 677 828</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer	12	3 504 298	1 917 560
Andre fordringer	12	935 114	1 194 479
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 439 412</b>	<b>3 112 039</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	25 585 711	20 388 069
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>30 025 123</b>	<b>23 500 108</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>30 025 123</b>	<b>23 500 108</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>228 192 287</b>	<b>222 177 936</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	14	68 286 211	87 591 406
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>68 286 211</b>	<b>87 591 406</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>68 286 211</b>	<b>87 591 406</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15,16	137 470 548	110 766 807
Øvrig langsiktig gjeld	15,17	13 508 530	13 841 530
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>150 979 078</b>	<b>124 608 337</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>150 979 078</b>	<b>124 608 337</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 523 605	7 230 976
Skyldige offentlige avgifter		119 446	150 875
Annen kortsiktig gjeld		2 283 946	2 596 342
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 926 998</b>	<b>9 978 193</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>159 906 076</b>	<b>134 586 530</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>228 192 287</b>	<b>222 177 936</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	150 979 078	124 275 337



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 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		18 383 808	24 858 372	18 344 640	20 207 000
Felleskostnader kapitaldel		8 125 728	0	8 128 000	7 630 000
Inntekter garasjer		489 650	354 400	491 400	491 400
Utleieinntekter		0	0	0	300 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 916 480	3 158 400	3 246 725	2 760 000
Andre tillegg	1	1 075 200	1 075 200	1 075 200	1 075 200
Andre driftsinntekter	2	1 979 388	1 623 416	1 168 400	1 813 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>32 970 254</b>	<b>31 069 788</b>	<b>32 454 365</b>	<b>34 276 600</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	3	-1 698 809	-1 714 921	-2 319 380	-2 647 140
Styreonorar		-642 180	-642 000	-642 200	-683 943
Avskrivninger		-1 786 228	-719 966	-875 216	-1 734 772
Forretningsførerhonorar		-345 720	-356 221	-380 292	-380 500
Honorar administrative tjenester		-406 528	-398 356	-404 170	-224 000
Eksterne honorar	4	-1 212 858	-788 776	-130 000	-1 377 200
Kontingent boligbyggelag		-239 725	-200 700	-217 425	-236 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-119 074	-204 459	-86 200	-202 000
Vaktmestertjenester		-2 483 501	-1 168 568	-1 000 000	-200 000
Renholdstjenester		-966 942	-877 634	-880 000	-1 058 000
Løpende vedlikehold	6	-1 455 927	-1 759 351	-2 000 000	-1 500 000
Periodisk vedlikehold	7	-23 380 608	-15 972 127	-40 000 000	-20 122 000
Elektroniske fellesavtaler		-2 805 410	-3 064 771	-3 246 725	-2 760 000
Forsikring		-1 575 318	-1 711 180	-2 493 840	-1 670 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-4 187 187	-4 394 974	-3 969 400	-4 515 000
Eiendomsavgifter		-2 372 205	-2 250 156	-2 363 000	-2 410 000
Energi, felles		-1 154 579	-744 734	-650 000	-850 000
Andre driftsutgifter	8	-1 742 722	-1 649 072	-1 151 000	-1 222 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-48 575 521</b>	<b>-38 617 963</b>	<b>-62 808 848</b>	<b>-43 792 555</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-15 605 267</b>	<b>-7 548 175</b>	<b>-30 354 483</b>	<b>-9 515 955</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		1 127 349	906 974	300 000	300 000
Finanskostnader		-4 827 276	-4 878 503	-7 830 614	-7 320 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>-3 699 927</b>	<b>-3 971 529</b>	<b>-7 530 614</b>	<b>-7 020 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-19 305 195</b>	<b>-11 519 704</b>	<b>-37 885 097</b>	<b>-16 535 955</b>
Ordinært resultat etter skatt		-19 305 195	-11 519 704	-37 885 097	-16 535 955
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>9, 14</b>	<b>-19 305 195</b>	<b>-11 519 704</b>	<b>-37 885 097</b>	<b>-16 535 955</b>
Disponering av totalresultat:		-19 305 195	-11 519 704	-37 885 097	-16 535 955
Overført fra annen egenkapital		-19 305 195	-11 519 704	0	0

Org.nr: 948 720 175 - 28



## Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	10, 15	189 105 404	189 317 693
Maskiner	10	7 18 730	589 789
Andre anleggsmidler	10	7 924 548	8 451 864
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Langsiktige fordringer	11	4 18 482	3 18 482
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>198 167 164</b>	<b>198 677 828</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12	1 175 844	546 108
Periodiserte kostnader	12	2 328 454	1 371 452
Andre fordringer	12	65 023	2 398
Mellomregning Klare Finans	12	594 258	449 800
Opptjente renter	12	275 833	742 281
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	13	25 585 711	20 388 069
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>30 025 123</b>	<b>23 500 108</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>228 192 287</b>	<b>222 177 936</b>

Org.nr: 948 720 175 - 28



## Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	14	56 000	56 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	68 230 211	87 535 406
<b>Sum egenkapital</b>		<b>68 286 211</b>	<b>87 591 406</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	15, 16	137 470 548	110 766 807
Borettsinnskudd	15, 17	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	15, 17	0	333 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>150 979 078</b>	<b>124 608 337</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 523 605	7 230 976
Skyldig off. myndigheter		119 446	150 875
Forskudd kunder		500 498	421 086
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		125 517	138 396
Påløpte renter		523 323	1 233 213
Påløpte kostnader		1 084 608	754 617
Annen kortsiktig gjeld		50 000	49 030
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 926 998</b>	<b>9 978 193</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>159 906 076</b>	<b>134 586 530</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>228 192 287</b>	<b>222 177 936</b>
Pantstillelser	15	150 979 078	124 275 337

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Hanne Cecilie Hagen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Torgir Wårum  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne Kristin Skar Vigtil  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Per Magnus Heggland  
Styremedlem

Org.nr: 948 720 175 - 28



## Selsbakkhøgda Borettslag - Noter 2024

### Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

	2024	2023
<b>Andre tillegg</b>		
Vakthold	167 975	168 000
Tillegg Vasking	907 225	907 200
<b>Sum andre tillegg</b>	<b>1 075 200</b>	<b>1 075 200</b>



## Selsbakkhøgda Borettslag - Noter 2024

### Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømvaggift elbil	266 608	45 891
Strømvaggift eluttak	14 262	12 800
Inntekt parkering	1 109 369	899 030
Inntekt grendahus/bomiljøareal	12 500	60 000
Andre leieinntekter	21 667	0
Kompensasjon/erstatning	14 828	10 000
Inntekt brøyting/strøing	112 761	104 758
Inntekt ved eierskifter	25 000	0
Salg av nøkler, lås, adgang, etc.	750	1 500
Utleie av miljøhus/grendahus	187 500	368 750
Utleie av utstyr og areal	97 198	105 467
Viderefakturering	11 200	1 680
Viderefakturering energi, strøm	50 071	0
Salg fra Vippsløsning	29 895	13 540
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>1 979 388</b>	<b>1 623 416</b>

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

### Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	1 104 927	1 061 273
Arbeidsgiveravgift	280 160	294 417
Feriepenger	139 875	127 997
Pensjonskostnader	-15 436	114 990
AFP-premie	19 541	20 432
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	5 879	0
Personaloppføring	0	1 600
Reisekostnader	1 337	0
Andre lønnskostnader	162 525	94 212
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>1 698 809</b>	<b>1 714 921</b>

Samlet antall årsverk: 1,68  
Obligatorisk tjenestepensjon  
Etter lov om OTP er laget pliktig å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

### Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	27 939	26 914
Fakturerte tjenester	377 544	234 994
Juridisk rådgivning	798 000	494 144
Teknisk rådgivning	9 375	32 725
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>1 212 858</b>	<b>788 776</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.  
Fakturerte tjenester gjelder konsulenttjenester knyttet til utvidelse av borettslag og bygging av ny vaktmestergarasje.  
Juridisk rådgivning gjelder i hovedsak bistand i forbindelse med utvidelse av borettslag.



## Selsbakkhøgda Borettslag - Noter 2024

### Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	51 982	56 232
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	0	27 641
Avtale om skadedyrbekjempelse	52 403	18 447
Avtale om parkeringskontroll	14 689	10 710
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	91 429
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>119 074</b>	<b>204 459</b>

### Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	690 869	926 973
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	252 690	144 949
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	127 141	153 766
Reparasjon og vedlikehold uteområde	254 046	410 119
Reparasjon og vedlikehold annet	131 182	123 544
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>1 455 927</b>	<b>1 759 351</b>

### Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	5 142 035	2 839 867
Prosjektvedlikehold	18 238 573	13 132 260
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>23 380 608</b>	<b>15 972 127</b>

Periodisk vedlikehold gjelder blant annet asfaltering og drenering.  
Prosjektvedlikehold gjelder rørfornyingsprosjekt

### Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	433 560	654 061
Verktøy, driftsmateriell, inventar	269 956	189 327
Kontorrekvisita, trykksaker	7 966	33 018
Telefon og porto	1 466	1 393
Drift maskiner	690 168	491 959
Gaver	6 177	8 235
Kostnader vedr. styrearbeid	13 401	5 059
Generalforsamling/årsmøte	88 458	60 937
Kurskostnader	49 650	54 613
Bankgebyrer	2 291	1 856
Andre gebyrer	44 319	35 953
Tilskudd bomiljø	11 962	9 547
Hjemmeside/internett/TV-abo	57 247	36 995
Dagligvarer	10 493	19 891
Julebord/styresamling	13 270	10 635
Andre kostnader	42 336	35 593
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>1 742 722</b>	<b>1 649 072</b>

Org.nr: 948 720 175 - 28



## Selsbakkhøgda Borettslag - Noter 2024

## Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>13 521 915</b>	<b>-1 286 072</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-19 305 195	-11 519 704
Tilbakeført avskrivning	1 786 228	719 966
Tilgang av anleggsmidler	-1 175 564	-10 659 221
Opptak lån	137 000 000	110 000 000
Avdrag lån	-110 296 259	-73 807 697
Utbetalt innskudd	-333 000	0
Opparbeidet langsiktig fordring	-100 000	0
Reduksjon langsiktig fordring	0	74 643
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>7 576 211</b>	<b>14 807 987</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>21 098 126</b>	<b>13 521 915</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>21 098 126</b>	<b>13 521 915</b>

## Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Vaskerianl.	Grendehus	Maskiner	Maskiner	Park. plass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	17 353	1 208 665	0	2 235 444	1 072 278
Årets tilgang :	0	0	0	151 595	152 281	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	17 353	1 208 665	151 595	2 387 725	1 072 278
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	17 353	0	2 527	1 818 063	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	1 208 665	149 068	569 662	1 072 278
Årets avskrivninger :	0	0	0	2 527	173 151	0
Antatt levetid i år :		5		10	5	

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 868 891	34 613 311	51 858	100 712	1 370 314	10 224 211
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	871 688
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 868 891	34 613 311	51 858	100 712	1 370 314	11 095 899
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	46 671	100 712	1 322 017	1 119 094
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 868 891	34 613 311	5 186	0	48 297	9 976 805
Årets avskrivninger :	0	0	5 186	0	21 059	1 051 477
Antatt levetid i år :			10	3	5	10

	Garasje	Rehabilit.	Søppelsug	Lekeplasser	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	142 646 397	4 915 451	565 261	3 173 975
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	142 646 397	4 915 451	565 261	3 173 975
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	512 026	0	2 552 537

Org.nr: 948 720 175 - 28



## Selsbakkhøgda Borettslag - Noter 2024

### Note 10 - ANLEGGSMIDLER

Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	142 646 397	4 403 425	565 261	621 438
Årets avskrivninger :	0	0	245 772	0	255 298
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 innstallasjon av elbilanlegg, innkjøp av sitteklipper og snøskuffe.



## Selsbakkhøgda Borettslag - Noter 2024

### Note 11 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2024	2023
Langsiktige fordringer	418 482	318 482
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>418 482</b>	<b>318 482</b>

Langsiktige fordringer består av penger satt av til leasingavtale.

### Note 12 - 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.

### Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skatetrekk	68 869	72 564
Bankinnskudd	25 516 842	20 315 505
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>25 585 711</b>	<b>20 388 069</b>

### Note 14 - EGENKAPITAL

	2024	2023
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>87 591 406</b>	<b>99 111 110</b>
Andelskapital 01.01	56 000	56 000
<b>Andelskapital 31.12</b>	<b>56 000</b>	<b>56 000</b>
Annen egenkapital 01.01	87 535 406	99 055 110
Årets resultat	-19 305 195	-11 519 704
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>68 230 211</b>	<b>87 535 406</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>68 286 211</b>	<b>87 591 406</b>

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

### Note 15 - PANTSTILLELSER

	2024
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>189 105 404</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>150 979 078</b>

Pålydende pantstillelser var 415 962 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



## Selsbakkhøgda Borettslag - Noter 2024

### Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Danske Bank	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Refinansiering 8426.10.72695 + opptak av lån ifm rørfornyingsprosjekt	Refinansiering + rørfornyingsprosjekt	
Lånenummer:	67143939048	84261072695	00146188693
Lånetyper:	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2001
Rentesats:	5.32 %	5.38 %	4.646 %
Betingelser:	3 mnd nibor + 0,6 % margin	3 mnd nibor + 0,65 %	
Beregnet innfridd:	06.09.2026	06.09.2024	01.04.2026
Opprinnelig lånebeløp:	137 000 000	110 000 000	5 040 000
Lånesaldo 01.01:	0	110 000 000	766 807
Avdrag i perioden:	0	110 000 000	296 259
Opptak i perioden:	137 000 000	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>137 000 000</b>	<b>0</b>	<b>470 548</b>
Saldo 5 år frem i tid:	137 000 000	0	0

### PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 00146188693	170	936	159 120
	85	895	76 075
	110	842	92 620
	55	807	44 385
	102	732	74 664
	15	673	10 095
	23	591	13 593
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143939048	170	272 484	46 322 280
	85	260 567	22 148 195
	110	245 265	26 979 150
	55	234 966	12 923 130
	102	213 044	21 730 488
	15	195 830	2 937 450
	23	172 142	3 959 266

### Note 17 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	0	333 000
<b>Sum innskudd</b>	<b>13 508 530</b>	<b>13 841 530</b>



Resultat og balanse med noter for Selsbakkhøgda Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Selsbakkhøgda Borettslag**

Styreleder	Hanne Cecilie Hagen (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Torgrim Wårum (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Anne Kristin Skar Vigtil (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Per Magnus Heggund (sign.)	27.03.2025

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**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.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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  
Geir Ove Frostad  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: W6AG1-YCA00-ICZYE-UD7V5-NULSH-HW0GV



# 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."

## Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-04 10:44:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W6AG1-YCA00-ICZYE-UD7V5-NULSH-HW0GV

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.