



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 398 163
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EIKJEHAMMERVEGEN BRL
Forretningsadresse: c/o Vestbo avd. Haugesund
Kirkegata 130
5527 HAUGESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Åsbjørg Susort
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 455 585	2 437 566
Sum inntekter		2 455 585	2 437 566
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	34 230	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 666	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		900 000	1 720 000
Annen driftskostnad	5	3 283 515	3 366 040
Sum kostnader		4 020 849	5 279 789
Driftsresultat		-1 565 264	-2 842 223
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 970	1 828
Sum finansinntekter		5 970	1 828
Annen rentekostnad		688 952	384 870
Sum finanskostnader		688 952	384 870
Netto finans		682 982	383 042
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 446 808	-3 031 516
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 446 808	-3 031 516
Årsresultat		-2 248 246	-3 225 266
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 248 246	3 225 266
Sum overføringer og disponeringer		2 248 246	3 225 266



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	25 980 000	26 880 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	98 273	0
Sum varige driftsmidler		26 078 273	26 880 000
Sum anleggsmidler		26 078 273	26 880 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		21 918	184 857
Andre fordringer		917	1 097
Sum fordringer		22 835	185 954
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		487 659	416 957
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		487 659	416 957
Sum omløpsmidler		510 494	602 911
SUM EIENDELER		26 588 767	27 482 911
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-5 172 826	-2 924 580
Sum opptjent egenkapital		-5 172 826	-2 924 580



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital	7	-5 052 826	-2 804 580
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	22 424 871	22 424 871
Øvrig langsiktig gjeld	9	7 720 000	7 720 000
Sum annen langsiktig gjeld		30 144 871	30 144 871
Sum langsiktig gjeld	10	30 144 871	30 144 871
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		79 551	52 502
Annen kortsiktig gjeld		1 417 171	90 118
Sum kortsiktig gjeld		1 496 722	142 620
Sum gjeld		31 641 593	30 287 491
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 588 767	27 482 911



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 374732

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 398 163
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EIKJEHAMMERVEGEN BRL
Forretningsadresse: Kirkegata 130
5527 HAUGESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Åsbjørg Susort
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 991 398 163
EIKJEHAMMERVEGEN BRL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 455 585	2 437 566
Sum inntekter		2 455 585	2 437 566
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	34 230	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 666	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		900 000	1 720 000
Annen driftskostnad	5	3 283 515	3 366 040
Sum kostnader		4 020 849	5 279 789
Driftsresultat		-1 565 264	-2 842 223
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 970	1 828
Sum finansinntekter		5 970	1 828
Annen rentekostnad		688 952	384 870
Sum finanskostnader		688 952	384 870
Netto finans		682 982	383 042
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 446 808	-3 031 516
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 446 808	-3 031 516
Årsresultat		-2 248 246	-3 225 266
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 248 246	3 225 266
Sum overføringer og disponeringer		2 248 246	3 225 266



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	22 424 871	22 424 871
Øvrig langsiktig gjeld	9	7 720 000	7 720 000
Sum annen langsiktig gjeld		30 144 871	30 144 871
Sum langsiktig gjeld	10	30 144 871	30 144 871
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		79 551	52 502
Annen kortsiktig gjeld		1 417 171	90 118
Sum kortsiktig gjeld		1 496 722	142 620
Sum gjeld		31 641 593	30 287 491
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 588 767	27 482 911



Organisasjonsnr: 991 398 163
EIKJEHAMMERVEGEN BRL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



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



Deloitte.

Deloitte AS
Sundgaten 119
Postboks 528
NO-5501 Haugesund
Norway

Tel: +47 52 70 25 40
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Eikjehammervegen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Eikjehammervegen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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. 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

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

© Deloitte AS



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Eikjehammervegen Borettslag

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 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 regnskapsestimater 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.

Haugesund, 03.04.2024
Deloitte AS

Jørn Marcussen
statsautorisert revisor



5 Eikjehammervegen btl

Name	Date
Marcussen, Jørn-Didrik	2024-04-03

Identification

 bankID Marcussen, Jørn-Didrik



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Årsregnskap 2023 Eikjehammervegen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader		2 444 585	2 437 566	2 234 616	2 000 736
Andre inntekter		11 000	0	0	0
Sum inntekter		2 455 585	2 437 566	2 234 616	2 000 736
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	30 000	0	35 000	30 000
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	3	4 230	0	4 935	4 230
Avskrivninger eiendeler	4	1 666	0	0	9 994
Energi, strøm		225 122	202 078	230 000	230 000
Andre refusjoner		-199 390	0	0	0
Renovasjon, vann og avløp		211 128	209 203	240 000	245 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	5	1 003 762	2 167 401	500 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	5	32 806	103 273	110 000	35 000
Rehabiliteringsprosjekter	5	1 330 605	0	0	0
Periodisk vedlikehold (heis, alarm)		25 825	82 756	50 000	35 000
Forsikringskadesaker		10 000	0	10 000	10 000
Revisjonshonorar		15 990	5 750	5 750	16 000
Forretningsførerhonorar		78 256	75 428	78 255	78 822
Forretningsfører - tilleggstjenester		0	2 500	5 000	5 000
Advokat/juridisk bistand		828	193 750	100 000	0
Andre tjenester		0	42 267	20 000	20 000
Porto og andre framsendelseskostnader		1 235	274	2 000	1 500
TV/Internett		103 368	101 759	100 512	105 408
Kontingenter, sikringsfond		7 315	92 571	7 200	7 400
Forsikring		120 095	96 078	100 000	130 000
Eiendomsskatt		64 496	55 962	60 000	65 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. m.m)		4 846	34 788	5 000	5 000
Nedskrivning bygg		900 000	1 720 000	0	0
Tap på fordringer		48 666	93 952	0	0
Sum driftskostnader		4 020 849	5 279 789	1 663 652	1 083 354
Driftsresultat		-1 565 264	-2 842 223	570 964	917 382
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 970	1 828	0	0
Rentekostnad		688 952	384 870	570 964	815 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		682 982	383 042	570 964	815 000
Årets resultat		-2 248 246	-3 225 266	0	102 382
Overført til/fra annen egenkapital		2 248 246	3 225 266	0	0



Årsregnskap 2023 Eikjehammervegen Borettslag

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	6	25 980 000	26 880 000
Andre eiendeler	4	98 273	0
Sum anleggsmidler		26 078 273	26 880 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 918	184 857
Andre fordringer		917	1 097
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		476 579	416 877
Innestående på andre bankkonti		11 080	80
Sum omløpsmidler		510 494	602 911
SUM EIENDELER		26 588 767	27 482 911

5 Eikjehammervegen Borettslag, orgnr. 991398163



Årsregnskap 2023 Eikjehammervegen Borettslag

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital		-2 924 580	300 686
Årets resultat		-2 248 246	-3 225 266
Sum opptjent egenkapital	7	-5 052 826	-2 804 580
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8	22 424 871	22 424 871
Borettsinnskudd	9	7 720 000	7 720 000
Sum langsiktig gjeld	10	30 144 871	30 144 871
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		81 109	0
Leverandørgjeld		79 551	52 502
Påløpne renter		5 457	90 118
Annen kortsiktig gjeld		1 330 605	0
Sum kortsiktig gjeld		1 496 722	142 620
Sum gjeld		31 641 593	30 287 491
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 588 767	27 482 911

Haugesund 31.12.2023
Haugesund Boligbyggelag - HAUBO

Sted: _____, dato: _____

Åsbjørn Susort
Styreleder

Edin Crnalic
Medlem

Futsum Mebrahtu
Medlem

5 Eikjehammervegen Borettslag, orgnr. 991398163



Noter 2023 Eikjehammervegen Borettslag

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloves bestemmelser og god regnskapsskikk.

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over de disponible midlene ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Disponible midler er de økonomiske midlene som en har til rådighet, og 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 de 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

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	460 291	2 391 915
Årets resultat	-2 248 246	-3 225 266
Tilbakeføring avskrivninger	1 666	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-99 939	0
Regnskapsmessig nedskrivning	900 000	1 720 000
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	0	-426 358
B. Årets endringer disponible midler	-1 446 519	-1 931 624
C. Disponible midler pr 31.12	-986 228	460 291
Avstemming		
Omløpsmidler	510 494	602 911
Kortsiktig gjeld	1 496 722	142 620
Disponible midler	-986 228	460 291



Noter 2023 Eikjehammervegen Borettslag

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

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

Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmiddelets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for boligsekskapet. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler

Disponible midler vises i særskilt note. Men disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foregående årsregnskap

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler årets regnskap

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5330 Styrehonorar	30 000	0
Sum	30 000	0

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.

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

Note 3 - Pensjonskostnader, arb.g.avg, sos kostn.

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	0
Sum	4 230	0



Noter 2023 Eikjehammervegen Borettslag

Note 4 - Avskrivninger eiendeler

	Robotklippere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	99 939
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	99 939
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 666
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	98 273
Årets avskrivninger :	1 666
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	10

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 003 762	2 167 401
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	32 806	103 273
6650 Vedlikehold og rehab.prosjekter	1 330 605	0
Sum	2 367 173	2 270 673

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



Noter 2023 Eikjehammervegen Borettslag

Note 6 - Bygninger

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

Eiendommen ble i 2019 nedskrevet med kr 10 000 000 som følge av feil, mangler og skader fra utbyggingen i 2008.

Teknisk verdi på eiendommen ble satt til 28 600 000. I 2022 ble bygget nedskrevet med kr 1 720 000.

I 2023 ble det ytterligere nedskrevet kr 900 000 etter vurdering av virkelig verdi.

Nedskrivningen knytter seg ikke til manglende vedlikehold.

Anskaffelseskost pr. 01.01 :	38 600 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr. 31.12 :	38 600 000
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12 :	0
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12 :	12 620 000
Bokført verdi pr. 31.12 :	25 980 000
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	

Note 7 - Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes til laveste av historisk anskaffelseskost og virkelig verdi. Siden virkelig verdi er vurdert å være lavere enn historisk kost, er egenkapitalen negativ. Se note 10 for ytterligere informasjon vedrørende fortsatt drift.



Noter 2023 Eikjehammervegen Borettslag

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	1355524530	1355524531
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2008	2008
Rentesats:	3.854 %	3.854 %
Beregnet innfridd:	01.01.2034	01.01.2034
Opprinnelig lånebeløp:	23 200 000	7 688 000
Lånesaldo 01.01:	16 843 859	5 581 012
Avdrag i perioden:	0	0
Lånesaldo 31.12:	16 843 859	5 581 012

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1355524530	12	720 010	8 640 120
	4	698 191	2 792 764
	8	676 373	5 410 984
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1355524531	12	238 567	2 862 804
	4	231 337	925 348
	8	224 108	1 792 864

Note 9 - Borettsinnskudd

Opprinnelig 2008	7 720 000
Sum Borettsinnskudd	7 720 000

Note 10 - Pantestillelser

Pantegjelden er større enn stillet sikkerhet. Av anleggets bokført gjeld er kr 30 144 871,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 25 980 000,-.



Noter 2023 Eikjehammervegen Borettslag

Note 11 - Fortsatt drift

Borettslaget har siden 2019 stått overfor en komplisert og omfattende sak som skyldes alvorlige skjevheter og andre konstruksjonsfeil på bygningsmassene. I 2019 var borettslaget gjennom en rettsak mot utbygger, Paulsen Eiendom AS knyttet til skjevhetene og konstruksjonsfeilene. Rettsaken endte med forlik. I 2020/2021 ble Husbanken informert om at borettslaget ville måtte sanere 4 av leilighetene i bygget som var utsatt for setningsskader. Husbanken innvilget ny forlenget nedbetalingstid, under forutsetning av at annen bank innvilget finansiering til utbedring av takene på de gjenværende byggene. Finansiering i annen bank ble ordnet og det ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling høsten 2021 følgende:

- Reduksjon antall andeler fra 24 til 20 i borettslaget
- Låneopptak til takrehabilitering
- Ny forlenget nedbetalingstid Husbanken
- Makebytte av «ubeboelige» leiligheter med setningsskader

Det tok lang tid å få på plass nødvendig dokumentasjon knyttet til overnevnte punkter.

Våren 2022 ble takarbeider igangsatt, samtidig som det ble kjent at en vurderte setningsskader i ett av de andre byggene også.

Diskontering av innvilget finansiering til takarbeider ble da stoppet og Husbanken ble da kontaktet på ny, med nye forslag om hvordan bygningene kan reetableres som beboelige eller om de skal saneres.

I påvente av en beslutning hva gjelder en langsiktig løsning for borettslaget er det enighet om at takene i de byggene som uansett skal ivaretas må rehabiliteres. Arbeidet er igangsatt, men borettslaget har behov for å få tilført likviditet for å få ferdigstilt arbeidet. Husbanken har innvilget lån til det. Borettslaget har siden 2020 hatt avdragsfrihet på lånet i Husbanken. Borettslaget har videre bedt om at innkreving av avdrag forventes med inntil man har fått på plass avklaring av langsiktig finansiering og evt. sikring av ett eller flere av byggene.

Forutsetning om fortsatt drift legges til grunn for årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.



Resultat og balanse med noter for Eikjehammervegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eikjehammervegen Borettslag

Styreleder	Åsbjørg Susort (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Futsum Mebrahtu (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Edin Crnalic (sign.)	02.04.2024