



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	994 297 414
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	ELVEPARKEN 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	OBOS Eiendomsforvaltning AS Freserveien 1 0195 OSLO

### 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:	HBH
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.04.2023

### 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, 31.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	3 408 993	3 013 440
Annen driftsinntekt	2		20 204
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 408 993</b>	<b>3 033 644</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	102 690	102 690
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	2 972 430	2 787 210
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 075 120</b>	<b>2 889 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>333 873</b>	<b>143 744</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 370	767
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad			53
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 370</b>	<b>714</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>338 243</b>	<b>144 458</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>338 243</b>	<b>144 458</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	338 243	144 458
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>338 243</b>	<b>144 458</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 112	93
Andre fordringer		358 635	252 260
Sum fordringer		374 748	252 353
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 634 906	992 575
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 634 906	992 575
Sum omløpsmidler		2 009 654	1 244 928
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 009 654</b>	<b>1 244 928</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	1 397 691	1 059 448
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 397 691</b>	<b>1 059 448</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 397 691</b>	<b>1 059 448</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		544 826	150 968
Annen kortsiktig gjeld		67 137	34 512
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>611 963</b>	<b>185 480</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>611 963</b>	<b>185 480</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 009 654</b>	<b>1 244 928</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 550196

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 994 297 414  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ELVEPARKEN 2 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/ BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**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: HBH  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

**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, 06.07.2023



Organisasjonsnr: 994 297 414  
ELVEPARKEN 2 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	3 408 993	3 013 440
Annen driftsinntekt	2		20 204
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 408 993</b>	<b>3 033 644</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	102 690	102 690
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	2 972 430	2 787 210
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 075 120</b>	<b>2 889 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>333 873</b>	<b>143 744</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 370	767
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad			53
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 370</b>	<b>714</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>338 243</b>	<b>144 458</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>338 243</b>	<b>144 458</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	338 243	144 458
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>338 243</b>	<b>144 458</b>



Organisasjonsnr: 994 297 414  
ELVEPARKEN 2 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 112	93
Andre fordringer		358 635	252 260
Sum fordringer		374 748	252 353
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 634 906	992 575
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 634 906	992 575
Sum omløpsmidler		2 009 654	1 244 928
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 009 654</b>	<b>1 244 928</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	1 397 691	1 059 448
Sum opptjent egenkapital		1 397 691	1 059 448



Sum egenkapital	1 397 691	1 059 448
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	544 826	150 968
Annen kortsiktig gjeld	67 137	34 512
Sum kortsiktig gjeld	611 963	185 480
Sum gjeld	611 963	185 480
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 009 654	1 244 928



Organisasjonsnr: 994 297 414  
ELVEPARKEN 2 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
Folketrygdavgift	12690.00	12690.00
Andre ytelser	90000.00	90000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	102690.00	102690.00

**Note**

**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>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>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

**Note**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## NAVNESEDDEL

---

Skriv medlemmets navn og tilknytningslag på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**

Navn: .....

Tilknytning: .....  
(navn på sameie, evt adresse bolig)

Medlemmer har rett til å møte i årsmøtet i henhold til vedtektene.

Ingen har mer enn en stemme. Stemmegivning kan skje ved fullmakt om vedtektene tillater dette.

## BRETT OG RIV

---

## FULLMAKT

---

Jeg gir ..... fullmakt til å  
(navn)

møte på årsmøtet i .....

den .....

Tilknytning: .....  
(navn på sameie, evt adresse bolig)

.....  
(underskrift)

**NB! Se vedtektenes bestemmelser omkring fullmakter**



**Elveparken 2 Boligsameie**



**INNKALLING TIL ÅRSMØTE I ELVEPARKEN 2 BOLIGSAMEIE**

Årsmøte i Elveparken 2 Boligsameie avholdes onsdag 19. april 2023 kl. 18.00.  
Sted: Samfundet, Brogata 2 B, Lillestrøm.

**TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Lillestrøm 1. april 2023

I styret for Boligsameie Elveparken 2

Erik Holsten – Ivar Borgersen – Kaare Bakken – Tom Arne Reine

**Beboermøte avholdes rett etter årsmøtet**

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonseier. Leietaker i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §33. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**Elveparken 2 Boligsameie**

**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT  
ÅRSMØTE 19. APRIL 2023.**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

**2. ÅRSBERETNING FOR 2022**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til samlet styrehonorar på kr. 90.000 (uendret siden 2019)  
som fordeles internt, anbefales godkjent.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

A) Ingen innkomne saker.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Erik Holsten	Ikke på valg
Styremedlem	Ivar Borgersen	Ikke på valg
Styremedlem	Kaare Bakken	På valg
Styremedlem	Tom Arne Reine	På valg

Varamedlemmer til styret:

1 Elin Ingvaldsen	På valg
2 Bente Skjevdal	På valg

Valgkomite:

1 Gustav Finstad	På valg
2 Helene Eilertsen	På valg
3 Karin Myhrer	På valg

Innstillinger: Valgkomiteen innstiller gjenvalg av Tom Arne Reine som styremedlem for 2 nye år. Som nytt styremedlem innstilles Vera Lauritzen



## **Elveparken 2 Boligsameie**

---

(Depotgt. 37). Som vara-medlemmer til styret innstiller valgkomiteen gjenvalg av Elin Ingvaldsen (Depotgt. 29) og Sindre Preststulen (Depotgt 29), begge for 1 år. Videre foreslår styret gjenvalg av alle 3 medlemmene i valgkomiteen, alle for 1 år. Alle kandidater nevnt ovenfor har akseptert å stille til valg/gjenvalg. Således skal Årsmøtet foreta følgende valg:

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år



**Elveparken 2 Boligsameie**



**ELVEPARKEN 2 BOLIGSAMEIE  
STYRETS ÅRSBERETNING 2022**

**1. TILLITSVALGTE**

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder : Erik Holsten valgt for 2 år i 2022

Styremedlem: Ivar Borgersen valgt for 2 år i 2022

Styremedlem: Kaare Bakken valgt for 2 år i 2021

Styremedlem: Tom Arne Reine valgt for 2 år i 2021

Varamedlemmer til styret:

: Elin Ingvaldsen valgt for 1 år i 2022

: Bente Skjevdal valgt for 1 år i 2022

Valgkomite : Gustav Finstad valgt for 1 år i 2022

: Helene Eilertsen valgt for 1 år i 2022

: Karin Myhrer valgt for 1 år i 2022

**2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

**3. GENERELLE OPPLYSNINGER**

- A Elveparken 2 Boligsameie ble stiftet 25.05.09 og har organisasjonsnummer 994 297 414

**Postadresse:**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

**Fakturaadresse:**

Sameiet kan motta EHF.

Faktura i pdf/tiff sendes til [994297414@bori.no](mailto:994297414@bori.no)

Papirfaktura sendes til:

890 Elveparken 2 Boligsameie

Fakturamottak BORI

Postboks 2719, 7439 Trondheim

**Bygningsadresser:**

Sameiet består av 75 boligseksjoner og 0 næringsseksjoner, fordelt på 4 bygninger med adressene Depotgata 25, 29, 31 og 37.

Eiendommen har gnr 83 bnr 832 i Skedsmo kommune.



## Elveparken 2 Boligsameie

- B Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner av 01.01.2018 og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.
- C Styret består av 4 menn samt 2 kvinnelige varamedlemmer. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.
- D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø  
Sameiet har ingen ansatte.
- Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i Sameiet.  
Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.
- Alle seksjonseiere har mottatt sameiets HMS-hefte herunder branninstruks. Selskapets vedtekter og trivselsregler er tilgjengelig for alle seksjonseiere via Forretningsfører.
- Styret har gjennomført årlige, og dokumentert vernerunde/inspeksjon.
- E Ytre miljø  
Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

## 4. STYRETS ARBEID

Siden forrige sameiermøte har styret avholdt 5 styremøter, i tillegg til hyppige og regelmessige epost-utvekslinger for løpende beslutninger, og behandlet rutinesaker, slik som:

- Daglig drift og vedlikehold
- Økonomistyring, budsjett- og kostnadskontroll
- Regulering av felleskostnader
- Administrative rutiner
- Oppfølging av vedlikeholdsplan
- Oppfølging av HMS-tiltak herunder branntekniske installasjoner
- Forsikringsavtaler
- Oppfølging, reforhandling og fornyelse av kontrakter med leverandører

Av andre saker kan nevnes:

- *Løpende dialog med seksjonseierne gjennom utsendelse av regelmessig informasjon til eierne gjennom Nyhetsbrev eller gruppe-epost*
- *Løpende bistand til seksjonseiere, herunder egne eierseksjoner*
- *Samarbeidsmøter mellom Elveparken 1, 2 og 3 (oppfølging av felles kontrakter og leverandører for vedlikehold, felles oblat/parkeringsordning, tiltak for reduksjon av energi-forbruk på fellesområder)*
- *BORI – ny styre-og beboerportal (ikke ferdigstilt)*
- *Telia – oppgradert bredbåndsnett*
- *Ny kontrakt for utvendig stell av fellesarealer (oppstart mai-2023)*
- *Revisjon vedlikeholdsplan (behov, anbud, tidspunkt etc)*
- *Taksjekk av alle bygg*

## Elveparken 2 Boligsameie

- *Utbedring av elektriske installasjoner herunder installasjon av LED-belysning*
- *Vurdering av utbedring av slitasje og begynnende sprekker på svalgang-gulv*
- *Reparasjon av fjernvarmeanlegg (defekt trykksettingstank)*
- *Fjernvarme – uvirksomme målere i leiligheter (Eviny)*

Styret er ikke i rettslige tvister som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

### 5. REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser et positivt driftsresultat på kr 333.873 og et positivt årsresultat på kr 338.243.

Sameiets arbeidskapital, dvs. omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld er på et tilfredsstillende nivå og utgjorde pr 31.12.2023 kr 1.397.691 hvorav bankbeholdning utgjorde kr 1.634.906. Sameiets egenkapital utgjorde kr 1.397.691 pr 31.12.22.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

#### **Kommentar til regnskap samt til avvik mellom regnskap og budsjett:**

Flere poster i resultatregnskapet har benevnelser som styret har ønsket endret men som forretningsfører beklageligvis ikke kan endre i sitt (nye) regnskapssystem. Dette gjelder eks vis «Lønnskostnader» (Sameiet har ingen lønnede – dette er styrehonorar inkl arb giver avgift), «Konsulenttjenester» (Sameiet har ikke brukt konsulenter – dette er forretningsførerhonorar samt revisjon), og «Kabel-TV og Telefoni» (som er Fellesavtale for Bredbånd og Digital-TV). Se noter for oppklarende spesifisering.

Årets resultat på kr 338.243 er vesentlig bedre (ca. kr 400.000) enn budsjett. Det positive budsjettavviket skyldes, i tillegg til fortsatt streng kostnadskontroll og oppfølging av leverandører samt en betydelig egeninnsats av styret, i hovedsak lavere enn budsjetterte kostnader til reparasjoner (herunder utsatt overflatebehandling av svalgangsgulv), og lavere enn budsjetterte kostnad for kommunale avgifter for 2022 (vann/avløp).

Det er et generelt sterkt økende kostnadspress fra våre mange leverandører, ikke minst for ad hoc/uforutsette reparasjoner og utskiftninger på infrastruktur og installasjoner som nå er 13 år gammelt (ventilasjon, fjernvarmesentral inkl. varmtvann, garasjeporter, vannrør etc.). I tillegg ser vi en betydelig kostnadsøkning på våre ulike serviceavtaler som følge av uvanlig høy inflasjon (KPI-justering) og dessuten varslede fortsatt store økninger i kommunale avgifter langt utover ordinær inflasjon.

Det er gjennomført vedlikehold (i henhold til revidert vedlikeholdsplan) som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.



## **Elveparken 2 Boligsameie**

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

### **6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023**

#### *Felleskostnader*

Styrets budsjett for 2023 vedlagt Årsregnskapet er basert på innbetaling av felleskostnader etter en økning på 10% fra 01.01.2023, samt innbetaling til vedlikeholdsfond tilsvarende 1 måneds felleskostnad (juni). Videre er fakturering for Telia fellesavtale (Bredbånd og Digital-TV) økt fra kr 449 til kr 503 pr. seksjon pr. mnd fra 1. mars 2023 i tråd med inflasjonsjustering av underliggende fellesavtale samt særskilt prisøkning fra Telia grunnet installasjon av fiber-nett med tilhørende økt kapasitet samt bortfall av MVA-fritak. Styret beklager at det er nødvendig å øke felleskostnadene, men konstaterer likevel at økningen er lavere enn den generelle økningen i bokostnader iht. offentlig statistikk og prognoser. Felleskostnad for 2023 utgjør ca. kr. 49/kvm (ekskl. Internett/TV).

#### *Vedlikehold*

Styret har oppdatert tidligere utarbeidet vedlikeholdsplan som har vært grunnlaget for budsjettet for 2023. Det er satt av kr 750.000 til oppgradering av bygg, hvorav det meste gjelder utskifting av belysning til LED i alle fellesområder, lokal utbedring av svalgangsgulv (toppetasjene) og rehabilitering av ytterligere 2 takoverbygg i 2023.

#### *Kommunale avgifter*

Kommunale avgifter utgjorde kr 750.936 i 2022. Kommunen har varslet fortsatte økninger i kommunens priser for vann, kloakk og avløp i årene som kommer grunnet betydelig oppdemmet behov for investeringer og oppgraderinger i det kommunale vann- og avløpssystemet. Mottatt prognose for 2023 (reflektert i budsjettkolonnen) for utgjør kr 900.000.

#### *Ny avtale for utvendig vedlikehold av fellesarealer*

Styrene i alle 3 sameiene i Elveparken har i fellesskap inngått nye avtaler som trer i kraft fra 1. mai 2023 for plenklipp, stell av busker og planter, snørydding, strøing/feieing og garasjevask. Ny leverandør er Bygårdservice (SEFBO) og erstatter TOMA. For EP2 innebærer dette en årlig kostnadsreduksjon på ca. kr 50.000 (ca. 20%).

#### *Budsjettunderskudd/finansiering*

For 2023 opererer Styret med et samlet kostnadsbudsjett på ca. kr 3.600.000 (ekskl. viderefakturert fellesavtale for Bredbånd/TV fra Telia) som gir et budsjettert underskudd på ca. kr 280.000. Med ca. kr 1.4 millioner i egenkapital og god likviditet ved inngangen til 2023 vurderes Sameiets finansielle stilling som tilfredsstillende også hensyntatt det budsjetterte underskuddet for 2023, dog uten store reserver for uforutsette hendelser slik som fukt-/vannskader og reparasjon av våre tekniske anlegg, og med fortsatt usikkerhet ift. løpende energikostnader.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.



**Elveparken 2 Boligsameie**



Lillestrøm, 31.12.2022 / 21.03.2023

Ivar Borgersen  
styremedlem

Erik Holsten  
styreleder

Kaare Bakken  
styremedlem

Tom A. Reine  
styremedlem



**Elveparken 2 Boligsameie**

**Årsoppgjør 2022**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Elveparken 2 Boligsameie org.nr. 994297414



## Resultatregnskap 2022

Elveparken 2 Boligsameie  
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023		
<b>Inntekter</b>						
	1	3 408 993	3 013 440	3 385 929	3 770 624	
	2	0	20 204	20 000	14 000	
		<b>3 408 993</b>	<b>3 033 644</b>	<b>3 405 929</b>	<b>3 784 624</b>	
<b>Kostnader</b>						
	3	102 690	102 690	102 690	102 690	
	4	108 353	124 999	108 385	113 306	
		2 650	2 050	2 050	2 800	
	5	688 325	491 624	859 000	1 173 000	
		147 073	153 145	148 000	159 000	
		750 936	803 485	900 000	900 000	
	6	414 959	416 279	460 000	550 000	
	7	381 623	346 896	360 000	449 700	
	8	458 379	401 696	440 000	522 000	
	9	20 133	47 036	90 000	91 000	
		<b>3 075 120</b>	<b>2 889 900</b>	<b>3 470 125</b>	<b>4 063 496</b>	
		<b>Driftsresultat før finansposter</b>	<b>333 873</b>	<b>143 744</b>	<b>-64 196</b>	<b>-278 872</b>
<b>Finansielle poster</b>						
		4 370	767	0	0	
		0	53	0	0	
		<b>4 370</b>	<b>714</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>Årsresultat</b>	<b>338 243</b>	<b>144 458</b>	<b>-64 196</b>	<b>-278 872</b>
	10	338 243	144 458	0	0	
		<b>Sum disponering</b>	<b>338 243</b>	<b>144 458</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Elveparken 2 Boligsameie



## Balanse 31.12.2022

Elveparken 2 Boligsameie  
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Forskuddsbetalte kostnader	339 180	252 260
Kundefordringer	16 112	93
Andre fordringer	19 455	0
Sum fordringer	374 748	252 353
Bankinnskudd, kasse o.l.	1 634 906	992 575
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>2 009 654</b>	<b>1 244 928</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>2 009 654</b>	<b>1 244 928</b>

Balanserapport 2022 for Elveparken 2 Boligsameie



## Balanse 31.12.2022

Elveparken 2 Boligsameie  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	1 397 691	1 059 448
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 397 691</b>	<b>1 059 448</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		544 826	150 968
Annen kortsiktig gjeld		67 137	34 512
Sum kortsiktig gjeld		611 963	185 480
<b>Sum gjeld</b>		<b>611 963</b>	<b>185 480</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 009 654</b>	<b>1 244 928</b>

Elveparken 2 Boligsameie

Erik Holsten  
Styrets leder

Ivar André Borgersen  
Styremedlem

Kaare Bakken  
Styremedlem

Tom Arne Reine  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Elveparken 2 Boligsameie



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Ekstraordinære felleskostnader	229 929	0	229 932	252 925
Generelle felleskostnader	2 759 028	2 627 808	2 759 181	3 035 099
Kabel-TV/Bredbånd	382 050	351 000	360 000	444 600
Private plener / garasjevask	37 986	34 632	36 816	38 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>3 408 993</b>	<b>3 013 440</b>	<b>3 385 929</b>	<b>3 770 624</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	0	20 204	20 000	14 000
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>0</b>	<b>20 204</b>	<b>20 000</b>	<b>14 000</b>



### Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styret	90 000	90 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690	12 690	12 690
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>102 690</b>	<b>102 690</b>	<b>102 690</b>	<b>102 690</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	102 884	119 530	102 885	107 556
Revisjon	5 469	5 469	5 500	5 750
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>108 353</b>	<b>124 999</b>	<b>108 385</b>	<b>113 306</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Avfallsug-anlegg	14 893	15 810	21 000	25 000
Brannsikring	21 203	15 622	18 000	25 000
Bygninger	88 373	76 800	400 000	750 000
Dugnad	0	0	0	10 000
Elektro	184 146	0	30 000	20 000
Fjernvarmeanlegg	14 017	37 062	35 000	43 000
Garasjer	47 186	62 480	20 000	20 000
Heis	130 471	113 832	165 000	165 000
Utvendig anlegg	96 239	100 791	90 000	20 000
Ventilasjon	77 781	69 228	70 000	75 000
VVS	14 015	0	10 000	20 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>688 325</b>	<b>491 624</b>	<b>859 000</b>	<b>1 173 000</b>

## Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	194 851	201 436	250 000	260 000
Strøm	220 109	214 843	210 000	290 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>414 959</b>	<b>416 279</b>	<b>460 000</b>	<b>550 000</b>

## Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Bredbånd og Digital-TV	381 623	346 896	360 000	449 700
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>381 623</b>	<b>346 896</b>	<b>360 000</b>	<b>449 700</b>



## Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	105 020	94 733	100 000	110 000
Gressklipping	77 833	73 009	75 000	130 000
Renhold	183 355	143 726	180 000	193 000
Skadedyrbekjempelse	0	3 750	0	0
Søppeltømming / container	7 765	3 131	0	0
Vaktmester	84 405	83 348	85 000	89 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>458 379</b>	<b>401 696</b>	<b>440 000</b>	<b>522 000</b>

## Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre driftsmidler	0	0	0	50 000
Annet	0	0	50 000	0
Belysning, sikringer	4 878	10 233	0	0
Nøkler, låser, skilt	5 322	21 646	0	0
Verktøy og redskaper	259	0	0	0
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>10 459</b>	<b>31 878</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
Generalforsamling	6 599	7 415	10 000	10 000
Kostnader tillitsvalgte	0	4 640	5 000	8 000
Velferd	0	0	20 000	20 000
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>6 599</b>	<b>12 055</b>	<b>35 000</b>	<b>38 000</b>
Bank og kortgebyrer	3 075	3 103	5 000	3 000
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>3 075</b>	<b>3 103</b>	<b>5 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>20 133</b>	<b>47 036</b>	<b>90 000</b>	<b>91 000</b>



## Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	1 059 448	914 990
Tilført til/fra EK fra årets resultat	338 243	144 458
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 397 691	1 059 448
Annen egenkapital 31.12	1 397 691	1 059 448
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>1 397 691</b>	<b>1 059 448</b>

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av sameiets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 11 Arbeidskapital

	2022	2021
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>1 059 448</b>	<b>914 990</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	338 243	144 458
B. Årets endring i arbeidskapital	338 243	144 458
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>1 397 691</b>	<b>1 059 448</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 009 654	1 244 928
- Kortsiktig gjeld	611 963	185 480
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>1 397 691</b>	<b>1 059 448</b>



Til årsmøtet i Elveparken 2 boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elveparken 2 boligsameie som viser et overskudd på NOK 338 243. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater 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 sameiet 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 også 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 sameiets 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.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## *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>.

Lillestrøm, 26. mars 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT