



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 335 396
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVERHØY BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Kvisler
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	1 350 521	1 258 193
Sum inntekter		1 350 521	1 258 193
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	91 280	88 080
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	664 992	685 977
Sum kostnader		756 272	774 057
Driftsresultat		594 249	484 136
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 988	13 198
Sum finansinntekter		15 988	13 198
Annen rentekostnad		71 679	90 739
Sum finanskostnader		71 679	90 739
Netto finans		-55 691	-77 541
Ordinært resultat før skattekostnad		538 558	406 595
Ordinært resultat etter skattekostnad		538 558	406 595
Årsresultat		538 559	406 595
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	538 559	406 595
Sum overføringer og disponeringer		538 559	406 595



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	25 384 527	25 384 527
Sum varige driftsmidler		25 384 527	25 384 527
Sum anleggsmidler		25 384 527	25 384 527
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 581	5 806
Andre fordringer		366 561	48 542
Sum fordringer		369 142	54 348
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 318 508	1 380 412
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 318 508	1 380 412
Sum omløpsmidler		1 687 650	1 434 760
SUM EIENDELER		27 072 177	26 819 287
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	5 194 100	4 655 542



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		5 194 100	4 655 542
Sum egenkapital		5 196 100	4 657 542
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	3 083 494	3 392 477
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	18 692 075	18 692 075
Sum annen langsiktig gjeld		21 775 569	22 084 552
Sum langsiktig gjeld		21 775 569	22 084 552
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 146	32 136
Annen kortsiktig gjeld		58 362	45 057
Sum kortsiktig gjeld		100 508	77 194
Sum gjeld		21 876 077	22 161 746
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 072 177	26 819 287



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 246957

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 335 396
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVERHØY BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Kvisler
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 982 335 396
ELVERHØY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	1 350 521	1 258 193
Sum inntekter		1 350 521	1 258 193
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	91 280	88 080
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	664 992	685 977
Sum kostnader		756 272	774 057
Driftsresultat		594 249	484 136
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 988	13 198
Sum finansinntekter		15 988	13 198
Annen rentekostnad		71 679	90 739
Sum finanskostnader		71 679	90 739
Netto finans		-55 691	-77 541
Ordinært resultat før skattekostnad		538 558	406 595
Ordinært resultat etter skattekostnad		538 558	406 595
Årsresultat		538 559	406 595
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	538 559	406 595
Sum overføringer og disponeringer		538 559	406 595



Organisasjonsnr: 982 335 396
ELVERHØY BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	25 384 527	25 384 527
Sum varige driftsmidler		25 384 527	25 384 527
Sum anleggsmidler		25 384 527	25 384 527
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 581	5 806
Andre fordringer		366 561	48 542
Sum fordringer		369 142	54 348
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 318 508	1 380 412
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 318 508	1 380 412
Sum omløpsmidler		1 687 650	1 434 760
SUM EIENDELER		27 072 177	26 819 287
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	5 194 100	4 655 542
Sum opptjent egenkapital		5 194 100	4 655 542
Sum egenkapital		5 196 100	4 657 542
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	3 083 494	3 392 477



Øvrig langsiktig gjeld	14,15	18 692 075	18 692 075
Sum annen langsiktig gjeld		21 775 569	22 084 552
Sum langsiktig gjeld		21 775 569	22 084 552
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 146	32 136
Annen kortsiktig gjeld		58 362	45 057
Sum kortsiktig gjeld		100 508	77 194
Sum gjeld		21 876 077	22 161 746
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 072 177	26 819 287



Organisasjonsnr: 982 335 396
ELVERHØY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 176 864	1 166 388	1 166 000	1 233 000
Andre inntekter	2	173 657	91 805	0	0
Sum inntekter		1 350 521	1 258 193	1 166 000	1 233 000
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	11 280	8 080	11 000	8 000
Styrehonorar	4	80 000	80 000	61 000	60 000
Revisjonshonorar	4	4 438	4 375	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		57 820	56 464	58 000	60 000
Konsulenttjenester	5	375	368	1 000	1 000
Kontingenter		8 032	7 645	8 000	9 000
Drift og vedlikehold	6	218 244	332 591	353 000	327 000
Forsikringer		50 670	47 068	52 000	56 000
Kommunale avgifter		157 257	118 662	107 000	149 000
Elendomsskatt		2 872	310	1 000	4 000
Energifyring	7	82 427	39 359	45 000	65 000
Kabel-TV og bredbånd	8	72 324	71 114	75 000	80 000
Andre driftskostnader	9	10 533	8 021	17 000	74 000
Sum kostnader		756 272	774 057	794 000	898 000
Driftsresultat		594 249	484 136	372 000	335 000
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		15 988	13 198	1 000	1 000
Rentekostnader		71 679	90 739	70 000	75 000
Sum finansposter		-55 691	-77 541	-69 000	-74 000
Årets resultat		538 559	406 595	303 000	261 000
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	538 559	406 595	0	0
Sum disponering		538 559	406 595	0	0

458 Elverhøy Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	25 384 527	25 384 527
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		25 384 527	25 384 527
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		2 581	5 806
Kortsiktige fordringer		183 499	3 431
Forskuddsbetalte kostnader		183 062	45 111
Bank		1 318 508	1 380 412
Sum omløpsmidler		1 687 650	1 434 760
SUM EIENDELER		27 072 177	26 819 287

458 Elverhøy Borettslag

**BALANSE**

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	2 000	2 000
Opptjent egenkapital	12	5 194 100	4 655 542
Sum egenkapital		5 196 100	4 657 542
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	3 083 494	3 392 477
Borettsinnskudd	14, 15	18 692 075	18 692 075
Sum langsiktig gjeld		21 775 569	22 084 552
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		5 468	676
Leverandørgjeld		42 146	32 136
Påløpne renter		414	372
Gjeld til selskap / beboer		30 637	30 637
Annen kortsiktig gjeld		21 843	13 372
Sum kortsiktig gjeld		100 508	77 194
Sum gjeld		21 876 077	22 161 746
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 072 177	26 819 287

Pant og sikkerhetsstillelse

15

FROGNER 08.03.2022.

Styret i Elverhøy Borettslag

Bjørn Kvisler
Styreleder
Reidun Johansen
Styremedlem
~~Ellen Aasen~~
~~Styremedlem~~

458 Elverhøy Borettslag



NOTER

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 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	743 040	714 048
Garasje	55 800	45 300
Stipulerte renter	70 020	127 020
Stipulerte avdrag	308 004	280 020
Sum	1 176 864	1 166 388



NOTER

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Reduksjon honorar/avgifter ved avregning	0	21 844
Innbetalt fra samedlerne	151 000	0
Andre innbetalinger	22 657	69 961
Sum	173 657	91 805

Andre innbetalinger gjelder tilbakebetalt beløp fra kommunen, da brl i perioden 2015-2018 ble belastet for mye i vann og avløpsavgift.

Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-3 200
Sum	11 280	8 080

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	80 000	80 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 438	4 375
Sum	84 438	84 375

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Andre forvaltnings tjenester	375	368
Sum	375	368



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	0	24 393
Vedlikehold VVS	0	48 546
Vedlikehold elektro	17 898	0
Heiskostnader	35 516	73 926
Vedlikehold garasjer	0	8 727
Brannsikring	34 122	45 154
Vaktmestertjenester	25 824	49 667
Renholdstjenester	66 625	62 138
Snøbrøyting/strøing/feing	13 372	9 272
Gressklipping	24 888	10 769
Sum	218 244	332 591

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	82 427	39 359
Sum	82 427	39 359

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	72 324	71 114
Sum	72 324	71 114

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	300	0
Lyspærer, sikringer m.m.	0	437
Sanitær- og renholdskostnader	0	2 102
Nøkler, låser og skilt	6 605	2 048
Generalforsamling/årsmøte	1 254	992
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 374	2 442
Sum	10 533	8 021



NOTER

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	25 384 527
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	25 384 527
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	25 384 527

Antatt levetid i år :

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

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	20	100	2 000

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	4 655 542	4 248 946
Tilført til/fra EK fra årets resultat	538 559	406 595
Opptjent egenkapital 31.12	5 194 100	4 655 542

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Kommunalbanken AS
Lånenummer:	20000643
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2006
Rentesats:	2.45 %
Beregnet innfridd:	30.12.2030
Opprinnelig lånebeløp:	6 580 709
Lånesaldo 01.01:	3 392 477
Avdrag i perioden:	308 983
Lånesaldo 31.12:	3 083 494
Saldo 5 år frem i tid:	1 462 628

458 Elverhøy Borettslag



NOTER

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	21 775 569	22 084 552
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	25 384 527	25 384 527
	2021	2020
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	41 691 891	41 691 891



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	1 357 566	1 236 116
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	538 559	406 595
Avdrag langsiktig gjeld	-308 983	-285 145
B. Årets endringer disponible midler	229 576	121 450
C. Disponible midler 31.12	1 587 142	1 357 566
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 687 650	1 434 760
- Kortsiktig gjeld	100 508	77 194
= Disponible midler 31.12	1 587 142	1 357 566



Elverhøy Borettslag

STYRETS ÅRSBERETNING 2021

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Leder:	Bjørn Kvisler	1462 Fjellhamar	Valgt for 1 år i 2021
Styremedl:	Ellen Ausen	2016 Frogner	Valgt for 1 år i 2021
	Reidun Johansen	2016 Frogner	Valgt for 1 år i 2021
Varamedl:	Ruth Gunby	2016 Frogner	Valgt for 1 år i 2021

Delegat til BORI BBL's generalforsamling
Bjørn Kvisler

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Elverhøy Borettslag ble stiftet 02/08/2000 og har organisasjonsnummer 982 335 396.

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget kan motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes denne på e-post til Elverhøy Borettslag 982 335 396@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Elverhøy Borettslag 982 335 396

Postboks 2719

7439 Trondheim

Borettslaget består av 20 andelsboliger, fordelt på 1 bygning med adresse Dueveien 3, 2016 Frogner.

Eiendommen har gnr 273, bnr 9 i Lillestrøm kommune.

- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
- C Styret består av 2 kvinner og 1 mann. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.



- D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø
Borettslaget har ingen ansatte. Det er utarbeidet et intern-kontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon i bygningen og på eiendommen.
- E Ytre miljø
Borettslagets virksomhet forurenses ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

4. STYRETS ARBEID

Etter generalforsamlingen 2021 har styret har avholdt 5 møter i 2021 og 2 møter i 2022 og behandlet en rekke saker, så som:

- Behandlet regnskapsrapporter og overvåket økonomien i 2021.
- Styret har utarbeidet og vedtatt budsjett for 2022
- Styret har behandlet søknader om utleie og godkjent nye leietakere.
- Styret har behandlet og godkjent nye andelseiere.
- Styret har administrert utleie av borettslagets 15 garasjeplasser.
- Styret har sørget for bort-kjøring av ting og tang fra beboerne.
- Styret har arbeidet med forslag til nye Husordensregler
- Styret har igangsatt vurdering og oppgradering av fellesrommene og utvendig inngangsparti.
- Styret har fulgt opp leveransene for kjøp av driftsoppgavene.
- Styret har arbeidet med en rekke mindre driftsmessige og vedlikeholds-gfsaker gjennom året.
- Styret har informert beboere ved oppslag på oppslagtavla
- Styret har fulgt opp HMS -arbeidet med hovedvekt på brannsikring

Styret er ikke i noen rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

5. REGNSKAPET FOR 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 594 249,- og et positivt årsresultat på kr 538 559,-.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 1 587 142,-.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Det er gjennomført vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Eventuelt større tiltak finansiert ved låneopptak.

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 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.



6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2022

Felleskostnader:

Budsjettet for 2022 er basert på 5 % økning av felleskostnadene.

Drift og vedlikehold:

Vedlikehold fordeler seg på mange kostnadsarter, f. eks vedlikehold av bygning, elektro, garasje mfl. Det budsjetteres med kr 100 000,- til dekning for generelt vedlikehold og utvendig oppgradering av inngangspartiet.

Til avtalefestet vedlikehold av heis kr 46 000,-. Kr 35 000,- til brannsikring og kr 170 000,- til ulike driftstjenester som renhold, gressklipping og snøbrøyting/strøing.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko.

Kommunale avgifter:

Endringer i de kommunale avgiftene blir vanligvis prisregulert hvert år. Det forventes en økning av de kommunale avgiftene. Det er avsatt ca. kr 150 000,- for å møte borettslagets andel av de kommunale avgiftene.

Finanskostnader:

Borettslagets lån i Kommunalbanken til flytende rente er budsjettet med kr 71 000,- i rentekostnader og kr 311 000,- til avdrag. Mottatt melding om renteøkning fra 2,45 til 2,7% fører til kr 10 000,- i økte renter og kr 4 000,- i redusert avdrag for 2022

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Frogner, 31.12.2021 / 08.03.2022.

Ellen Ausen
styremedlem

Bjørn Kvisler
styreleder

Reidun Johansen
styremedlem

* Ruth Gunby
varamedlem

*På grunn av styremedlem Ellen Ausens sykdom kan hun ikke signere.
Varamedlem Ruth Gunby signerer.



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 176 864	1 166 388	1 166 000	1 233 000
Andre inntekter	2	173 657	91 805	0	0
Sum inntekter		1 350 521	1 258 193	1 166 000	1 233 000
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	11 280	8 080	11 000	8 000
Styrehonorar	4	80 000	80 000	61 000	60 000
Revisjonshonorar	4	4 438	4 375	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		57 820	56 464	58 000	60 000
Konsulenttjenester	5	375	368	1 000	1 000
Kontingenter		8 032	7 645	8 000	9 000
Drift og vedlikehold	6	218 244	332 591	353 000	327 000
Forsikringer		50 670	47 068	52 000	56 000
Kommunale avgifter		157 257	118 662	107 000	149 000
Elendomsskatt		2 872	310	1 000	4 000
Energifyring	7	82 427	39 359	45 000	65 000
Kabel-TV og bredbånd	8	72 324	71 114	75 000	80 000
Andre driftskostnader	9	10 533	8 021	17 000	74 000
Sum kostnader		756 272	774 057	794 000	898 000
Driftsresultat		594 249	484 136	372 000	335 000
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		15 988	13 198	1 000	1 000
Rentekostnader		71 679	90 739	70 000	75 000
Sum finansposter		-55 691	-77 541	-69 000	-74 000
Årets resultat		538 559	406 595	303 000	261 000
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	538 559	406 595	0	0
Sum disponering		538 559	406 595	0	0

458 Elverhøy Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	25 384 527	25 384 527
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		25 384 527	25 384 527
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		2 581	5 806
Kortsiktige fordringer		183 499	3 431
Forskuddsbetalte kostnader		183 062	45 111
Bank		1 318 508	1 380 412
Sum omløpsmidler		1 687 650	1 434 760
SUM EIENDELER		27 072 177	26 819 287

458 Elverhøy Borettslag

**BALANSE**

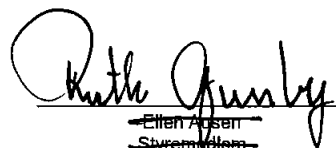
	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	2 000	2 000
Opptjent egenkapital	12	5 194 100	4 655 542
Sum egenkapital		5 196 100	4 657 542
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	3 083 494	3 392 477
Borettsinnskudd	14, 15	18 692 075	18 692 075
Sum langsiktig gjeld		21 775 569	22 084 552
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		5 468	676
Leverandørgjeld		42 146	32 136
Påløpne renter		414	372
Gjeld til selskap / beboer		30 637	30 637
Annen kortsiktig gjeld		21 843	13 372
Sum kortsiktig gjeld		100 508	77 194
Sum gjeld		21 876 077	22 161 746
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 072 177	26 819 287

Pant og sikkerhetsstillelse

15

FROGNER 08.03.2022.

Styret i Elverhøy Borettslag


Bjørn Kvisler
Styreleder
Reidun Johansen
Styremedlem
~~Ellen Aasen~~
~~Styremedlem~~

458 Elverhøy Borettslag



NOTER

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 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	743 040	714 048
Garasje	55 800	45 300
Stipulerte renter	70 020	127 020
Stipulerte avdrag	308 004	280 020
Sum	1 176 864	1 166 388



NOTER

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Reduksjon honorar/avgifter ved avregning	0	21 844
Innbetalt fra samedelene	151 000	0
Andre innbetalinger	22 657	69 961
Sum	173 657	91 805

Andre innbetalinger gjelder tilbakebetalt beløp fra kommunen, da brl i perioden 2015-2018 ble belastet for mye i vann og avløpsavgift.

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-3 200
Sum	11 280	8 080

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	80 000	80 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 438	4 375
Sum	84 438	84 375

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Andre forvaltningstjenester	375	368
Sum	375	368



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	0	24 393
Vedlikehold VVS	0	48 546
Vedlikehold elektro	17 898	0
Heiskostnader	35 516	73 926
Vedlikehold garasjer	0	8 727
Brannsikring	34 122	45 154
Vaktmestertjenester	25 824	49 667
Renholdstjenester	66 625	62 138
Snøbrøyting/strøing/feing	13 372	9 272
Gressklipping	24 888	10 769
Sum	218 244	332 591

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	82 427	39 359
Sum	82 427	39 359

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	72 324	71 114
Sum	72 324	71 114

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	300	0
Lyspærer, sikringer m.m.	0	437
Sanitær- og renholdskostnader	0	2 102
Nøkler, låser og skilt	6 605	2 048
Generalforsamling/årsmøte	1 254	992
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 374	2 442
Sum	10 533	8 021



NOTER

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	25 384 527
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	25 384 527
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	25 384 527

Antatt levetid i år :

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

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	20	100	2 000

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	4 655 542	4 248 946
Tilført til/fra EK fra årets resultat	538 559	406 595
Opptjent egenkapital 31.12	5 194 100	4 655 542

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Kommunalbanken AS
Lånenummer:	20000643
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2006
Rentesats:	2.45 %
Beregnet innfridd:	30.12.2030
Opprinnelig lånebeløp:	6 580 709
Lånesaldo 01.01:	3 392 477
Avdrag i perioden:	308 983
Lånesaldo 31.12:	3 083 494
Saldo 5 år frem i tid:	1 462 628



NOTER

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	21 775 569	22 084 552
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	25 384 527	25 384 527
	2021	2020
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	41 691 891	41 691 891



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	1 357 566	1 236 116
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	538 559	406 595
Avdrag langsiktig gjeld	-308 983	-285 145
B. Årets endringer disponible midler	229 576	121 450
C. Disponible midler 31.12	1 587 142	1 357 566
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 687 650	1 434 760
- Kortsiktig gjeld	100 508	77 194
= Disponible midler 31.12	1 587 142	1 357 566



Til generalforsamlingen i Elverhøy Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Elverhøy Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 538 559. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 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.

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
Nettside: www.slm-revisjon.no





Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 17. mars 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. 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
Nettside: www.slm-revisjon.no





Til generalforsamlingen i Elverhøy Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Elverhøy Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 538 559. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 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 avviklet.

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
Nettside: www.slm-revisjon.no





Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 17. mars 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. 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
Nettside: www.slm-revisjon.no

