



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 627 507
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVERHØY NORD BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Mathias Starheim
1 etg
Christian VII's gate 6
9012 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathias Starheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	3 048 760	3 011 220
Sum inntekter		3 048 760	3 011 220
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	323 700	377 650
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14,1 5	1 663 436	3 069 202
Sum kostnader		1 987 135	3 446 850
Driftsresultat		1 061 625	-435 630
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	101 956	91 050
Sum finanskostnader	17	539 408	531 884
Netto finans		-437 452	-440 834
Ordinært resultat før skattekostnad		624 173	-876 463
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 061 624	-435 632
Årsresultat		624 173	-876 463
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		624 173	-876 463
Sum overføringer og disponeringer		624 173	-876 463



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19, 23	5 484 535	5 484 535
Sum varige driftsmidler		5 484 535	5 484 535
Sum anleggsmidler		6 120 473	6 000 438
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		29 972	6 457
Andre fordringer		233 234	276 274
Sum fordringer		263 206	282 731
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	20	2 671 280	2 480 738
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 035 341	1 964 835
Sum omløpsmidler		2 298 547	2 247 566
SUM EIENDELER		8 419 021	8 248 004
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-3 780 309	-2 903 846



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital	21	-3 151 636	-3 775 809
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	23,24	10 056 266	10 608 448
Øvrig langsiktig gjeld	22,23	1 103 750	1 103 750
Sum annen langsiktig gjeld		11 160 016	11 712 198
Sum langsiktig gjeld		11 160 016	11 712 198
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		263 778	188 881
Annen kortsiktig gjeld	23,24	146 863	122 735
Sum kortsiktig gjeld		410 641	311 616
Sum gjeld		11 570 657	12 023 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 419 021	8 248 004



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 445900

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 627 507
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVERHØY NORD BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Mathias Starheim
1 etg
Christian VII's gate 6
9012 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathias Starheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 948 627 507
ELVERHØY NORD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	3 048 760	3 011 220
Sum inntekter		3 048 760	3 011 220
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	323 700	377 650
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	1 663 436	3 069 202
Sum kostnader		1 987 135	3 446 850
Driftsresultat		1 061 625	-435 630
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	101 956	91 050
Sum finanskostnader	17	539 408	531 884
Netto finans		-437 452	-440 834
Ordinært resultat før skattekostnad		624 173	-876 463
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 061 624	-435 632
Årsresultat		624 173	-876 463
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		624 173	-876 463
Sum overføringer og disponeringer		624 173	-876 463



Sum langsiktig gjeld		11 160 016	11 712 198
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		263 778	188 881
Annen kortsiktig gjeld	23,24	146 863	122 735
Sum kortsiktig gjeld		410 641	311 616
Sum gjeld		11 570 657	12 023 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 419 021	8 248 004



Organisasjonsnr: 948 627 507
ELVERHØY NORD BORETTSLAG

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



Årsregnskap 2024 Elverhøy Nord Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	3 047 760	3 048 136	3 011 220	2 960 946
Andre driftsinntekter	2	1 000	0	0	0
Sum inntekter		3 048 760	3 048 136	3 011 220	2 960 946
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	23 700	27 650	27 650	23 700
Styrehonorar	4	300 000	300 000	350 000	300 000
Revisjonshonorar	5	13 469	9 000	8 608	10 131
Forretningsførerhonorar		75 209	75 209	71 628	78 970
Konsulenttjenester	6	16 835	62 000	77 663	32 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	170 668	141 000	1 636 217	228 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	20 718	15 500	2 905	10 000
Annet vedlikehold	9	208 118	251 000	208 352	202 400
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	6 050	0	5 920	7 000
Kostnader TV/Internett		354 543	367 000	337 783	253 800
Forsikringsskader	11	20 000	0	1 340	0
Forsikring	12	182 460	163 500	152 518	236 238
Kontingenter		13 500	13 500	13 500	13 500
Eiendomsavgift og renovasjon	13	509 968	506 000	482 068	519 102
Energi og brensel	14	43 243	45 000	46 394	46 350
Andre driftskostnader	15	28 655	58 000	24 306	21 000
Sum kostnader		1 987 135	2 034 359	3 446 850	1 982 191
Driftsresultat		1 061 625	1 013 777	-435 630	978 755
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	101 956	3 700	91 050	10 000
Finanskostnader	17	539 408	539 027	531 884	509 238
Resultat finansposter		-437 452	-535 327	-440 834	-499 238
Ordinært resultat før skatt		624 173	478 450	-876 463	479 517
Årets resultat		624 173	478 450	-876 463	479 517
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		624 173	0	-876 463	0
Sum disponeringer		624 173	0	-876 463	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		1 935 948	1 935 948	3 353 553	1 887 904
Periodens resultat		624 173	478 450	-876 463	479 517
Avdrag på lån		-552 181	-547 435	-528 982	-523 500
Innskudd øremerkede midler		-120 035	-100 000	-12 160	-150 000
Endring i disponible midler		-48 044	-168 985	-1 417 605	-193 983
Sum disponible midler		1 887 904	1 766 963	1 935 948	1 693 921

Elverhøy Nord Borettslag - Årsregnskap 2024



Balanse desember 2024 Elverhøy Nord Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 23	5 403 155	5 403 155
Tomter	19, 23	81 380	81 380
Sum varige anleggsmidler		5 484 535	5 484 535
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	20	635 939	515 903
Sum finansielle anleggsmidler		635 939	515 903
Sum anleggsmidler		6 120 473	6 000 438
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		29 972	6 457
Forskuddsfakturerte kostnader		233 234	276 274
Sum fordringer		263 206	282 731
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 035 340	1 964 834
Innestående på skatetrekkkonto		1	1
Sum bankinnskudd og kontanter		2 035 341	1 964 835
Sum omløpsmidler		2 298 547	2 247 566
SUM EIENDELER		8 419 021	8 248 004

Elverhøy Nord Borettslag



Balanse desember 2024 Elverhøy Nord Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 500	4 500
Opptjent egenkapital 01.01		-3 780 309	-2 903 846
Årets endringer i egenkapital		624 173	-876 463
Sum egenkapital 31.12	21	-3 151 636	-3 775 809
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	23, 24	10 056 266	10 608 448
Borettsinnskudd	22, 23	1 103 750	1 103 750
Sum langsiktig gjeld		11 160 016	11 712 198
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 714	0
Leverandørgjeld		263 778	188 881
Påløpte renter		29 806	34 096
Påløpte avdrag	23, 24	87 085	82 182
Gjeld finansieringsforetak		26 258	6 457
Sum kortsiktig gjeld		410 641	311 616
Sum gjeld		11 570 657	12 023 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 419 021	8 248 004

31.12.24

Elverhøy Nord Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Mathias Starheim
Styreleder

Andreas Lotre
Styremedlem

Jan Fredrik Bye
Styremedlem

Silje Lehmann Johansen
Styremedlem

Elverhøy Nord Borettslag



Elverhøy Nord Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Elverhøy Nord Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	1 594 620	1 594 674	2 144 520	1 674 408
Renter lån	538 920	539 027	68 040	509 238
TV - Internett	366 660	367 000	329 940	253 800
Avdrag lån	547 560	547 435	468 720	523 500
Sum	3 047 760	3 048 136	3 011 220	2 960 946

Borettslaget består av 45 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre inntekter	1 000	0	0	0
Sum	1 000	0	0	0

Fra Tromsø Kommune, rettighet til og drifte vann/avløp.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Arbeidsgiveravgift	23 700	27 650	27 650	23 700
Sum	23 700	27 650	27 650	23 700

Boligselskapet har ingen ansatte.

Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	300 000	300 000	350 000	300 000
Sum	300 000	300 000	350 000	300 000

Honoraret er i sin helhet utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	13 469	9 000	8 608	10 131
Sum	13 469	9 000	8 608	10 131

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester. Beløpet er inkl mva.

Elverhøy Nord Borettslag - noter



Elverhøy Nord Borettslag - noter

Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	16 835	12 000	5 063	12 000
Teknisk rådgivning	0	50 000	72 600	20 000
Sum	16 835	62 000	77 663	32 000

Bistand til styret utover forretningsføreravtalen.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	164 877	100 000	1 615 853	200 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	0	28 000	14 562	28 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	5 791	13 000	5 801	0
Sum	170 668	141 000	1 636 217	228 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	20 718	15 500	2 905	10 000
Sum	20 718	15 500	2 905	10 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renhold	82 043	74 000	77 365	82 400
Sommer- og vintervedlikehold	117 672	177 000	130 987	120 000
Annet vedlikehold	8 404	0	0	0
Sum	208 118	251 000	208 352	202 400

Annet vedlikehold: leie og tømming av containere

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Diverse serviceavtaler	6 050	0	5 920	0
Sum	6 050	0	5 920	7 000

Elverhøy Nord Borettslag - noter



Elverhøy Nord Borettslag - noter

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Refusjon forsikringskade	0	0	-28 660	0
Kostnad forsikringsskade	20 000	0	30 000	0
Sum	20 000	0	1 340	0

Boligselskapet har hatt 2 forsikringsskader i 2024. Egenandel kr 10 000 pr skade.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	179 412	160 500	149 507	233 238
Premie sikringsfond felleskostnader	3 048	3 000	3 011	3 000
Sum	182 460	163 500	152 518	236 238

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	400 177	393 000	373 314	409 314
Eiendoms- og festeavgift	109 791	113 000	108 754	109 788
Sum	509 968	506 000	482 068	519 102

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	43 243	45 000	46 394	46 350
Sum	43 243	45 000	46 394	46 350

Elverhøy Nord Borettslag - noter



Elverhøy Nord Borettslag - noter

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	5 000	0	0
Verktøy	0	8 000	1 058	2 000
Driftsmateriale	288	0	0	0
Kontorrekvisita	0	4 000	0	0
Kurs, reiser, møter	0	5 000	0	0
Elektronisk kommunikasjon	105	0	0	0
Garantikostnad	4 860	0	4 860	0
Styrekostnader	0	0	6 975	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	11 154	13 000	6 158	7 000
Bank og kortgebyrer	1 566	2 000	1 671	2 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	8 076	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Andre driftskostnader	2 607	21 000	585	10 000
Sum	28 655	58 000	24 306	21 000

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	101 956	3 700	91 050	10 000
Sum	101 956	3 700	91 050	10 000

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	538 914	539 027	531 884	509 238
Andre rentekostnader	494	0	0	0
Sum	539 408	539 027	531 884	509 238

Elverhøy Nord Borettslag - noter



Elverhøy Nord Borettslag - noter

Note 18 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Kabel-tv anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 245 655	157 500
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 245 655	157 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 245 655	157 500
Anskaffelsesår :	1968	1989
Antatt levetid i år :		

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 19 - Tomt

	Balanseført verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	81 380
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	81 380
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	81 380
Anskaffelsesår :	1967
Antatt levetid i år :	

Gnr 118/bnr 440

Note 20 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	515 903	503 744
Innskudd	120 035	12 160
Sum	635 939	515 903

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.



Elverhøy Nord Borettslag - noter

Note 21 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	4 500	4 500
Oppjent egenkapital pr. 01.01.	-3 780 309	-2 903 846
Årets endringer i egenkapital	624 173	-876 463
Sum egenkapital pr. 31.12.	-3 151 636	-3 775 809

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 22 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	1 103 750	1 103 750
Sum	1 103 750	1 103 750

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 23 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	11 247 101	11 794 380
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	5 484 535	5 484 535



Elverhøy Nord Borettslag - noter

Note 24 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Renovering av tak	Refinansiering	Vedlikehold bygg
Lånummer:	16366190280	12135617634	12118462090
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2017	2010
Rentesats:	4.95 %	5.61 %	5.65 %
Betingelser:	Fastrente fram til 26.09.2027	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2052	10.11.2034	01.07.2025
Opprinnelig lånebeløp:	7 000 000	4 980 000	2 600 000
Lånesaldo 01.01:	6 868 421	3 461 981	360 228
Avdrag i perioden:	111 221	234 494	201 564
Lånesaldo 31.12:	6 757 200	3 227 487	158 664
Saldo 5 år frem i tid:	6 111 074	1 837 232	0

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12118462090	30	4 148	124 440
	15	2 282	34 230
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135617634	30	84 375	2 531 250
	15	46 417	696 255
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366190280	30	176 650	5 299 500
	15	97 180	1 457 700



Resultat og balanse med noter for Elverhøy Nord Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Elverhøy Nord Borettslag

Styreleder	Mathias Starheim (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Andreas Lotre (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Silje Lehmann Johansen (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Jan Fredrik Bye (sign.)	28.04.2025



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Elverhøy Nord Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elverhøy Nord Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.



Shape the future with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på 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 betydelig tvil 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 29. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: IZ90F-4G184-B5LLJ-S176T-1QUJH-6EPO



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sørensen, Monica

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721

IP: 87.58.xxx.xxx

2025-04-29 13:03:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IZ90F-4G184-B5LLJ-S176T-TQUJH-6JEPO

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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