



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 174 181  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: EINEBERGGATA 4 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Magnus gate 1  
9404 HARSTAD

### 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: Gunn Anita Vasshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2023

### 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, 05.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	288 000	252 096
<b>Sum inntekter</b>		<b>288 000</b>	<b>252 096</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	15	2 214	2 214
Annen driftskostnad	2,3,4,5 ,6,7,8, 9,10	904 691	242 565
<b>Sum kostnader</b>		<b>906 904</b>	<b>244 779</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-618 904</b>	<b>7 317</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	11	<b>16 984</b>	<b>507</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	12	<b>43 353</b>	<b>12 947</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-26 369</b>	<b>-12 440</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-618 905</b>	<b>7 317</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-618 905</b>	<b>7 317</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-645 273</b>	<b>-5 123</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-645 273	-5 123
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-645 273</b>	<b>-5 123</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13,14, 18	14 779	14 779
Maskiner og anlegg	15	2 953	5 167
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 732</b>	<b>19 946</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 732</b>	<b>19 945</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		17 062	34 340
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 062</b>	<b>34 340</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 334 893	154 098
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 334 893</b>	<b>154 098</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 351 954</b>	<b>188 437</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 369 686</b>	<b>208 382</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-548 841</b>	<b>-543 718</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum egenkapital</b>	16	<b>-1 174 114</b>	<b>-528 841</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18,19	2 870 023	676 804
Øvrig langsiktig gjeld	17,18	23 000	23 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 893 023</b>	<b>699 804</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 893 023</b>	<b>699 804</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		643 430	36 827
Annen kortsiktig gjeld	18,19	7 347	593
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>650 777</b>	<b>37 420</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 543 799</b>	<b>737 223</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 369 686</b>	<b>208 382</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 551065

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 174 181  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: EINEBERGGATA 4 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Magnus gate 1  
9404 HARSTAD

#### 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: Gunn Anita Vasshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2023

#### 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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 951 174 181  
EINEBERGGATA 4 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	288 000	252 096
<b>Sum inntekter</b>		<b>288 000</b>	<b>252 096</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	15	2 214	2 214
Annen driftskostnad	2, 3, 4, 5, 6	904 691	242 565
<b>Sum kostnader</b>		<b>906 904</b>	<b>244 779</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-618 904</b>	<b>7 317</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	11	<b>16 984</b>	<b>507</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	12	<b>43 353</b>	<b>12 947</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-26 369</b>	<b>-12 440</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		<b>-618 905</b>	<b>7 317</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		<b>-618 905</b>	<b>7 317</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-645 273</b>	<b>-5 123</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital			
		-645 273	-5 123
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-645 273</b>	<b>-5 123</b>



Organisasjonsnr: 951 174 181  
EINEBERGGATA 4 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13,14,18	14 779	14 779
Maskiner og anlegg	15	2 953	5 167
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 732</b>	<b>19 946</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 732</b>	<b>19 945</b>
--------------------------	--	---------------	---------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer		17 062	34 340
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 062</b>	<b>34 340</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 334 893	154 098
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 334 893</b>	<b>154 098</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 351 954</b>	<b>188 437</b>
-------------------------	--	------------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 369 686</b>	<b>208 382</b>
----------------------	--	------------------	----------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-548 841</b>	<b>-543 718</b>
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

<b>Sum egenkapital</b>	<b>16</b>	<b>-1 174 114</b>	<b>-528 841</b>
------------------------	-----------	-------------------	-----------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	18,19	2 870 023	676 804
Øvrig langsiktig gjeld	17,18	23 000	23 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 893 023</b>	<b>699 804</b>



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 893 023</b>	<b>699 804</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		643 430	36 827
Annen kortsiktig gjeld	18,19	7 347	593
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>650 777</b>	<b>37 420</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 543 799</b>	<b>737 223</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 369 686</b>	<b>208 382</b>



Organisasjonsnr: 951 174 181  
EINEBERGGATA 4 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

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 2022 Eineberggata 4 Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	288 000	288 000	252 096	359 986
<b>Sum inntekter</b>		<b>288 000</b>	<b>288 000</b>	<b>252 096</b>	<b>359 986</b>
<b>Kostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	8 438	5 108	4 865	6 000
Forretningsførerhonorar		25 284	25 284	25 284	25 284
Konsulenttjenester	3	49 300	0	5 875	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	4	656 642	60 000	51 829	64 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	5	6 058	15 000	10 800	16 000
Annet vedlikehold	6	12 566	8 000	5 138	9 000
Kostnader TV/Internett		41 814	42 048	40 374	42 048
Forsikring	7	24 354	24 666	22 130	26 600
Kontingenter		1 200	1 200	2 606	1 200
Eiendomsavgift og renovasjon	8	69 518	67 727	65 014	73 268
Energi og brensel	9	5 103	5 200	5 400	6 000
Andre driftskostnader	10	4 414	8 700	3 250	11 000
Avskrivninger	15	2 214	2 214	2 214	2 214
<b>Sum kostnader</b>		<b>906 904</b>	<b>265 147</b>	<b>244 779</b>	<b>282 614</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-618 904</b>	<b>22 853</b>	<b>7 317</b>	<b>77 372</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	11	16 984	150	507	150
Finanskostnader	12	43 353	13 000	12 947	29 011
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-26 369</b>	<b>-12 850</b>	<b>-12 440</b>	<b>-28 861</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-645 273</b>	<b>10 003</b>	<b>-5 123</b>	<b>48 511</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-645 273	0	-5 123	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>-645 273</b>	<b>0</b>	<b>-5 123</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		151 017	151 017	182 799	1 701 177
Periodens resultat		-645 273	10 003	-5 123	48 511
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		2 214	2 214	2 214	2 214
Avdrag på lån		-677 781	-30 000	-28 872	-44 552
Opptak av lån		2 871 000	0	0	0
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>1 550 160</b>	<b>-17 783</b>	<b>-31 782</b>	<b>6 173</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>1 701 177</b>	<b>133 234</b>	<b>151 017</b>	<b>1 707 350</b>

## Eineberggata 4 Borettslag - Årsregnskap 2022



## Balanse desember 2022 Eineberggata 4 Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige anleggsmidler</b>			
Bygninger	13, 18	10 629	10 629
Tomter	14, 18	4 150	4 150
Andre fellesanlegg	15	2 953	5 167
<b>Sum varige anleggsmidler</b>		<b>17 732</b>	<b>19 945</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 732</b>	<b>19 945</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsfakturerte kostnader		17 062	34 340
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 062</b>	<b>34 340</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		2 334 893	154 098
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>2 334 893</b>	<b>154 098</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 351 954</b>	<b>188 437</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 369 686</b>	<b>208 382</b>

Eineberggata 4 Borettslag



## Balanse desember 2022 Eineberggata 4 Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital 01.01		-548 841	-543 718
Årets endringer i egenkapital		-645 273	-5 123
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>16</b>	<b>-1 174 114</b>	<b>-528 841</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	18, 19	2 870 023	676 804
Borettsinnskudd	17, 18	23 000	23 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 893 023</b>	<b>699 804</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		643 430	36 827
Påløpne renter		5 206	206
Påløpne avdrag	18, 19	2 141	387
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>650 777</b>	<b>37 420</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 543 799</b>	<b>737 223</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 369 686</b>	<b>208 382</b>

31.12.22

Eineberggata 4 Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

\_\_\_\_\_  
Gunn Anita Vasshaug  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Anne-Mari Boberg  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Liv Kristin Hansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gerd Pedersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eineberggata 4 Borettslag



## Eineberggata 4 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:

Avskrivingsraten 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 driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### 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.



## Eineberggata 4 Borettslag - noter

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Felleskostnader	202 944	202 944	175 968	273 386
Renter lån	13 008	13 008	12 000	22 276
TV - Internett	42 048	42 048	36 000	42 048
Avdrag lån	30 000	30 000	28 128	22 276
<b>Sum</b>	<b>288 000</b>	<b>288 000</b>	<b>252 096</b>	<b>359 986</b>

Borettslaget består av fire andeler.

### Note 2 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Revisjon	8 438	5 108	4 865	6 000
<b>Sum</b>	<b>8 438</b>	<b>5 108</b>	<b>4 865</b>	<b>6 000</b>

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

### Note 3 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Honorar for økonomisk rådgivning	0	0	5 875	0
Teknisk rådgivning	49 300	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>49 300</b>	<b>0</b>	<b>5 875</b>	<b>0</b>

Teknisk rådgivning er byggeledelse levert av Bonord.

### Note 4 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold bygg	654 392	60 000	20 109	64 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	0	0	31 720	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	2 250	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>656 642</b>	<b>60 000</b>	<b>51 829</b>	<b>64 000</b>

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

### Note 5 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	6 058	15 000	10 800	16 000
<b>Sum</b>	<b>6 058</b>	<b>15 000</b>	<b>10 800</b>	<b>16 000</b>

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

## Eineberggata 4 Borettslag - noter



## Eineberggata 4 Borettslag - noter

### Note 6 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Snøbrøyting og gressklipping	12 566	8 000	5 138	9 000
<b>Sum</b>	<b>12 566</b>	<b>8 000</b>	<b>5 138</b>	<b>9 000</b>

### Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Forsikringspremie	24 066	24 066	21 878	26 000
Premie sikringsfond felleskostnader	288	600	252	600
<b>Sum</b>	<b>24 354</b>	<b>24 666</b>	<b>22 130</b>	<b>26 600</b>

### Note 8 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	51 608	49 459	47 104	55 000
Eiendoms- og festeavgift	17 910	18 268	17 910	18 268
<b>Sum</b>	<b>69 518</b>	<b>67 727</b>	<b>65 014</b>	<b>73 268</b>

### Note 9 - Energi og brensel

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Strømkostnader	5 103	5 200	5 400	6 000
<b>Sum</b>	<b>5 103</b>	<b>5 200</b>	<b>5 400</b>	<b>6 000</b>

### Note 10 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Verktøy	568	0	0	0
Driftsmateriale	1 665	0	0	0
Kurs, reiser, møter	0	4 500	0	5 000
Bank og kortgebyrer	96	100	91	1 000
Forskuttering felleskostnader	1 500	1 500	1 500	2 000
Andre driftskostnader	585	2 600	1 660	3 000
<b>Sum</b>	<b>4 414</b>	<b>8 700</b>	<b>3 250</b>	<b>11 000</b>

## Eineberggata 4 Borettslag - noter



## Eineberggata 4 Borettslag - noter

### Note 11 - Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renteinntekter bank	16 984	150	507	150
<b>Sum</b>	<b>16 984</b>	<b>150</b>	<b>507</b>	<b>150</b>

### Note 12 - Finanskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	43 353	13 000	12 947	29 011
<b>Sum</b>	<b>43 353</b>	<b>13 000</b>	<b>12 947</b>	<b>29 011</b>

### Note 13 - Bygninger

Anskaffelsesår	Bygg 1950
Antall levetid i år	
Kostpris pr 01.01.	242 581
+ Nyanskaffelser i året	0
- Salg/utrantering	0
<b>Kostpris pr. 31.12.</b>	<b>242 581</b>
Samlede avskrivninger pr 01.01.	231 952
+ Avskrivninger i år	0
- Avgang samlede avskrivninger	0
Samlede avskrivninger pr 31.12	230 263
<b>Bokført verdi pr 31.12.</b>	<b>10 629</b>

De avskrivninger som er bokført inntil utløpet av 2016 ble gjort fordi selskapet tidligere var et boligaksjeselskap med plikt til å føre ordinære avskrivninger. Fra 2017 avgis regnskapet i samsvar med forskrift om årsregnskap for borettslag, som innebærer at det ikke bokføres avskrivning, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Det har ikke vært omsatt noen andeler i 2022.

Omsetning av andeler i 2021:	Gj.snittlig kjøpesum	Gj.snittlig salgssum inkl. andelsgjeld
2 stk 3-roms leiligheter	2 112 000	2 339 943

## Eineberggata 4 Borettslag - noter



## Eineberggata 4 Borettslag - noter

### Note 14 - Tomt

Balansført verdi tomt, Gårdsnr 60, Bruksnr 102: 4 150  
Anskaffelsesår 1950.

### Note 15 - Andre fellesanlegg

	Snøfreser	Brannalarmanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 920	22 138
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 920	22 138
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	17 920	19 185
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	2 953
Årets avskrivninger :	0	2 214
Anskaffelsesår :	2010	2014
Antatt levetid i år :	10	10

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

### Note 16 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt egenkapital	20 000	20 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-548 841	-543 718
Årets endringer i egenkapital	-645 273	-5 123
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-1 174 114</b>	<b>-528 841</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansførte verdi er lavere enn balansført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balansførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget. Det har i 2022 ikke vært solgt noen leiligheter i borettslaget. I 2021 ble det solgt 2 stk 3-roms leiligheter til en gjennomsnittlig omsetningsverdi inkl andelsgjeld for kr 2 339 943.

### Note 17 - Borettsinnskudd

	2022	2021
Borettsinnskudd	23 000	23 000
<b>Sum</b>	<b>18</b>	<b>23 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 18 - Pantestillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	2 895 164	700 191
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	14 779	14 779

## Eineberggata 4 Borettslag - noter



## Eineberggata 4 Borettslag - noter

### Note 19 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Boligselskapet har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.  
Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på bokført gjeld og lånesaldo til bank.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	Harstad Kommune
Formål:	Refinansiering - vedlikehold	Vedlikehold	Oppføring
Lånenummer:	<b>16366167742</b>	<b>12133406822</b>	<b>1</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2016	1950
Rentesats:	4.26 %	4.26 %	0.00 %
Betingelser:	Flytende rente		Ikke renter
Beregnet innfridd:	16.09.2052	10.10.2022	01.01.1950
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	800 000	14 000
Lånesaldo 01.01:	0	663 191	14 000
Avdrag i perioden:	12 836	663 191	0
Opptak i perioden:	2 871 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	<b>2 858 164</b>	<b>0</b>	<b>14 000</b>

### Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1	4	3 500	14 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366167742	4	714 541	2 858 164



Resultat og balanse med noter for Eineberggata 4 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Eineberggata 4 Borettslag**

Styreleder	Gunn Anita Vasshaug (sign.)	30.05.2023
Styremedlem	Anne-Mari Boberg (sign.)	30.05.2023
Styremedlem	Liv Kristin Hansen (sign.)	30.05.2023
Styremedlem	Gerd Pedersen (sign.)	30.05.2023



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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Eineberggata 4 Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eineberggata 4 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av borettslagets 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 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 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 avvike 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 1. juni 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Monica Sørensen  
statsautorisert revisor

Pemneo document key: EF25T-AZDF3-ELMAY-85HBE-77PVX-01QA



# 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."

## Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1163721

IP: 94.140.xxx.xxx

2023-06-01 11:51:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EF25T-AZDF3-ELMXV-8SHBE-77PIX-01JQA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>