



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 440 678  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ELIASMARKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2025

### 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, 25.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950440678

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 777 333	3 465 888
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 777 333</b>	<b>3 465 888</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		347 859	310 354
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 983	29 983
Annen driftskostnad		2 510 506	2 804 348
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 888 348</b>	<b>3 144 685</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>888 985</b>	<b>321 203</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 227	16 546
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 227</b>	<b>16 546</b>
Annen finanskostnad		307 243	279 560
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>307 243</b>	<b>279 560</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-285 016</b>	<b>-263 014</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>603 969</b>	<b>58 189</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>603 969</b>	<b>58 189</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>603 969</b>	<b>58 189</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		603 969	58 189
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>603 969</b>	<b>58 189</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 690 063	4 690 063
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4	29 987
Sum varige driftsmidler		4 690 067	4 720 050
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		537 532	504 806
Sum finansielle anleggsmidler		537 532	504 806
Sum anleggsmidler		5 227 599	5 224 856
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		283 866	444 572
Sum fordringer		283 866	444 572
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		707 449	428 884
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		707 449	428 884
Sum omløpsmidler		991 315	873 455
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 218 914</b>	<b>6 098 311</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 400</b>	<b>6 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		214 120	
Udekket tap			389 850
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>214 120</b>	<b>-389 850</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>220 520</b>	<b>-383 450</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 103 944	5 529 276
Øvrig langsiktig gjeld		615 297	601 659
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 719 241</b>	<b>6 130 935</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 719 241</b>	<b>6 130 935</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 601	1 664
Leverandørgjeld		198 863	336 627
Skyldige offentlige avgifter		3 594	3 426
Annen kortsiktig gjeld		75 095	9 108
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>279 153</b>	<b>350 825</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 998 394</b>	<b>6 481 761</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 218 914</b>	<b>6 098 311</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 556146

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 440 678  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ELIASMARKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2025

**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, 24.06.2025



Organisasjonsnr: 950 440 678  
ELIASMARKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 777 333	3 465 888
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 777 333</b>	<b>3 465 888</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		347 859	310 354
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 983	29 983
Annen driftskostnad		2 510 506	2 804 348
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 888 348</b>	<b>3 144 685</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>888 985</b>	<b>321 203</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 227	16 546
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 227</b>	<b>16 546</b>
Annen finanskostnad		307 243	279 560
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>307 243</b>	<b>279 560</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-285 016</b>	<b>-263 014</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>603 969</b>	<b>58 189</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>603 969</b>	<b>58 189</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>603 969</b>	<b>58 189</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		603 969	58 189
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>603 969</b>	<b>58 189</b>



Organisasjonsnr: 950 440 678  
ELIASMARKEN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 690 063	4 690 063
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4		29 987
Sum varige driftsmidler		4 690 067	4 720 050
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		537 532	504 806
Sum finansielle anleggsmidler		537 532	504 806
Sum anleggsmidler		5 227 599	5 224 856
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		283 866	444 572
Sum fordringer		283 866	444 572
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		707 449	428 884
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		707 449	428 884
Sum omløpsmidler		991 315	873 455
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 218 914</b>	<b>6 098 311</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6 400</b>	<b>6 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	214 120	
Udekket tap		389 850
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>214 120</b>	<b>-389 850</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>220 520</b>	<b>-383 450</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 103 944	5 529 276
Øvrig langsiktig gjeld	615 297	601 659
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 719 241</b>	<b>6 130 935</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 719 241</b>	<b>6 130 935</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 601	1 664
Leverandørgjeld	198 863	336 627
Skyldige offentlige avgifter	3 594	3 426
Annen kortsiktig gjeld	75 095	9 108
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>279 153</b>	<b>350 825</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 998 394</b>	<b>6 481 761</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 218 914</b>	<b>6 098 311</b>



Organisasjonsnr: 950 440 678  
ELIASMARKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6103

ELIASMARKEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i ELIASMARKEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

17. juni 2025 kl. 18:00, Lyngbø Klubbhus, Gravdalsveien 9.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Styrets ansvar og forpliktelser
8. Informasjon fra styret
9. Krav i forhold til budsjett
10. Krav om oversikt over vedlikeholdsprosjekter
11. Krav om innsyn i økonomiske transaksjoner
12. Krav om tilgjengelighet for styret
13. Krav om presentasjon av planer og forslag
14. Krav til valg av nytt styre
15. Krav om besvarelse av diverse spørsmål
16. Mandat til økt låneopptak i forbindelse med rehabiliteringen
17. Etablering av IN-ordning
18. Tillatelse til montering av varmpumpe
19. Valg av tillitsvalgte



20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i ELIASMARKEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Terje Reistad er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Fører av protokoll og protokollvitner velges i møtet



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital + reduksjon udekket tap.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital + reduksjon udekket tap.

#### **Vedlegg**

1. 6103 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 249 910.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 249 910.



Sak 7

## Styrets ansvar og forpliktelser

Forslag fremmet av:

Luis Pereira

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

**Styrets ansvar og forpliktelser.** Styre og styremedlemmer skal utføre sine oppgaver i tråd med gjeldende lover, forskrifter og borettslagets vedtekter. Det forventes at styret handler på vegne av fellesskapet og med åpenhet

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler andelseier å stemme mot forslaget

Dette følger Borettslagsloven, og dersom beboer mener det er avvik fra denne må dette fremmes som egen sak.

**Forslag til vedtak**

**Styrets ansvar og forpliktelser.** Styre og styremedlemmer skal utføre sine oppgaver i tråd med gjeldende lover, forskrifter og borettslagets vedtekter. Det forventes at styret handler på vegne av fellesskapet og med åpenhet

**Vedlegg**

2. GF forslag Eliasmarken.pdf

Sak 8

## Informasjon fra styret

Forslag fremmet av:

Luis Pereira

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret skal gi beboerne jevnlig og tydelig informasjon om viktige saker som angår bygget og borettslagets økonomi og drift. Dette kan skje gjennom Vibbo, SMS eller e-post

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler andelseier å stemme mot forslaget

Dette utføres allerede i dag.



## Forslag til vedtak

Styret skal gi beboerne jevnlig og tydelig informasjon om viktige saker som angår bygget og borettslagets økonomi og drift. Dette kan skje gjennom Vibbo, SMS eller e-post

## Sak 9

### Krav i forhold til budsjett

#### Forslag fremmet av:

Luis Pereira

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret skal årlig utarbeide et budsjett som fremlegges for beboerne før det vedtas. Dette gir innsyn i planlagte kostnader og prioriteringer

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseier å stemme mot forslaget

Budsjett utarbeides i samarbeid med OBOS, og baserer seg på kjente kostnader og planer for nødvendig vedlikehold. Budsjettet gir grunnlag for fastsettelse av felleskostnadene, og må være OBOS i hende i oktober. Det er styrets ansvar å utarbeide budsjettet, beboerne ser budsjettet i regnskapet presentert i sak 5. Nærmere fremleggelse av dette for beboerne vil kreve et eget møte, noe som verken er praktisk eller formålstjenlig. Det ligger i styrets mandat å fastsette budsjett.

## Forslag til vedtak

Styret skal årlig utarbeide et budsjett som fremlegges for beboerne før det vedtas

## Sak 10

### Krav om oversikt over vedlikeholdsprosjekter

#### Forslag fremmet av:

Luis Pereira

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oversikt over vedlikeholdsprosjekter Styret bes lage og dele en samlet oversikt over alle pågående og fremtidige prosjekter og tiltak knyttet til bygget. Dette skal inkludere tidsplan, kostnadsanslag og status

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseier å stemme mot forslaget



Kjente vedlikeholdsbehov vil alltid bli omtalt i styrets årsrapport. Det vil ikke være mulig å gi kostnadsoverslag styret kan stå inne for på før tilbud er mottatt. Vedlikehold ligger innenfor styrets mandat og plikt å utføre.

## Forslag til vedtak

Styret bes lage og dele en samlet oversikt over alle pågående og fremtidige prosjekter og tiltak knyttet til bygget. Dette skal inkludere tidsplan, kostnadsanslag og status

Sak 11

## Krav om innsyn i økonomiske transaksjoner

Forslag fremmet av:

Luis Pereira

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innsyn i økonomiske transaksjoner Styret skal gi beboerne innsyn i:

- Utbetalinger til styret (honorar, godtgjørelse, møtekompensasjon
- Utgifter ut over kr. 100.000 med kopi av faktura eller dokumentasjon
- Borettslagets lånedokumenter: bank, rente nedbetalingstid, total gjeld og vilkår

## Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseier å stemme nei til forslaget

Forslaget bærer tydelig preg av mistillit mot styret. Borettslaget har både regnskapsfører og uavhengig revisor som sikrer at økonomien forvaltes i henhold til lov forskrift og vedtak i borettslaget. Informasjon om lån og lånevilkår fremkommer i innkallingen til generalforsamlingen

## Forslag til vedtak

Styret skal gi beboerne innsyn i: Utbetalinger til styret (honorar, godtgjørelse, møtekompensasjon Utgifter ut over kr. 100.000 med kopi av faktura eller dokumentasjon Borettslagets lånedokumenter: bank, rente nedbetalingstid, total gjeld og vilkår

Sak 12

## Krav om tilgjengelighet for styret

Forslag fremmet av:

Luis Pereira

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



**Styrets tilgjengelighet i nødstilfelle** Styret skal være tilgjengelig for kontakt i nødstilfeller og tilby minst to faste timer per virkedag hvor beboerne kan nå styret personlig eller på telefon

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseier å stemme mot forslaget.

Styrets kontaktinformasjon er tilgjengelig for alle på Vibbo, og beredskap ut over det anses ikke nødvendig. Forslaget innebærer også opprettelse av en 25% stilling, alternativt at styremedlemmer får et fast møtehonorar per dag de stiller opp, noe som i praksis blir dyrere enn en 25% stilling. Styret ser ikke et behov for dette når borettslaget er i ordinær drift. En rehabiliteringsperiode krever mer tilstedeværelse, men det løses uten at et vedtak er nødvendig.

#### Forslag til vedtak

Styret skal være tilgjengelig for kontakt i nødstilfeller og tilby minst to faste timer per virkedag hvor beboerne kan nå styret personlig eller på telefon

Sak 13

## Krav om presentasjon av planer og forslag

**Forslag fremmet av:**

Luis Pereira

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Presentasjon av planer og forslag** Styret skal presentere forslag og planer for vedlikehold og utvikling til beboerne i god tid, slik at vi kan komme med innspill og ta informerte valg

#### Styrets innstilling

Styret ber andelseier stemme mot forslaget.

Styret informerer i etterkant av årsmøtet om alle planer styret måtte ha, og om arbeid styret måtte være kjent med skal utføres i kommende styreperiode. Det åpnes også for innspill og debatt. Styret ser ikke behov for dette tiltaket

#### Forslag til vedtak

Styret skal presentere forslag og planer for vedlikehold og utvikling til beboerne i god tid, slik at vi kan komme med innspill og ta informerte valg



Sak 14

## Krav til valg av nytt styre

Forslag fremmet av:

Krav om valg av nytt styre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

**Valg av nytt styre** Det bes om at det legges til rette for valg av ny styreleder og eventuelt nye styremedlemmer på årsmøtet, slik at beboerne kan vurdere styrets arbeid og ønske om endringer dersom det er behov for det

**Styrets innstilling**

Styret ber andelseierne om å stemme mot forslaget.

Valg av nye styremedlemmer og styreleder er en lovbestemt del av en generalforsamling.

**Forslag til vedtak**

Det bes om at det legges til rette for valg av ny styreleder og eventuelt nye styremedlemmer på årsmøtet, slik at beboerne kan vurdere styrets arbeid og ønske om endringer dersom det er behov for det

Sak 15

## Krav om besvarelse av diverse spørsmål

Forslag fremmet av:

Luis Pereira

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

**Spørsmål til styret for årsmøtet**

**Styrets innstilling**

Andelseier stiller en del spørsmål til styret som han har full anledning til å ta opp under styrets gjennomgang av årsrapporten og regnskap. Det er ikke fremmet noe konkret forslag, så saken er ikke egnet for avstemning

**Forslag til vedtak**

Intet forslag fremlagt



Sak 16

## Mandat til økt låneopptak i forbindelse med rehabiliteringen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Den ekstraordinære generalforsamlingen som ble avholdt den 20.05.2025 vedtok en rehabilitering med et så redusert omfang at tilbyderne ikke lenger var forpliktet til å stå ved sine tilbud, noe de benyttet seg av. Styret sendte da en ny forespørsel på den rehabiliteringen som nå er vedtatt til de tre tilbyderne som hadde lavest pris i første runde. Før sluttforhandlingene med disse er gjennomført ligger det an til at nødvendig finansiering må økes med mellom kr. 2 og 3 mill. Styret vil derfor søke om lån med en ramme på kr 37 mill, inklusive refinansiering av eksisterende lån. Selv om vedtaket fra den ekstraordinære generalforsamlingen sier at det gis tillatelse til nødvendig låneopptak ønsker styret å få fornyet dette mandatet basert på vår kunnskap om økte kostnader i forhold til det som var kommunisert i møtet.

### Forslag til vedtak

Styret får mandat til å foreta nødvendig låneopptak for å finansiere vedtatt rehabilitering, samt refinansiere eksisterende lån

Sak 17

## Etablering av IN-ordning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etablering av IN-ordning i borettslaget. IN-ordningen er en ordning som åpner for individuell nedbetaling av fellesgjelden. Denne ordningen er vanlig i nye borettslag og sameier, men ikke særlig benyttet i eldre lag. Fordelen er at andelseierne kan velge å betale ned gjelden, for som følge av dette få lavere felleskostnader. Borettslaget kan likevel oppta ny gjeld, som andelseieren kan velge å beholde i borettslaget eller på ny nedbetale.

En ulempe med ordningen er at så lenge en andelseier benytter ordningen kan ikke avtalen sies opp. Felleslånet borettslaget har kan heller ikke refinansieres eller endres løpetid på. Borettslaget kan oppta ny gjeld for å finansiere andre tiltak, men det kan da ikke gjøres gjennom en rehabilitering

### Styrets innstilling

Styret ser utfordringer med at IN-ordningen låser borettslaget til ordningen så lenge en andelseier benytter seg av ordningen. Det viser seg også at ordningen ikke er særlig mye benyttet i de eldre borettslagene som har inngått avtale om IN-ordningen

Styret fremmer forslag om å utrede hva ordningen vil bety for Eliasmarken Borettslag. Resultatet fremlegges ved positivt vedtak på neste års generalforsamling

### Forslag til vedtak

IN-ordningen utredes, og resultatet fremlegges på årsmøtet i 2026



Sak 18

## Tillatelse til montering av varmepumpe

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Tillatelse til å montere varmepumpe individuelt.

I forbindelse med sak om rehabilitering var det i flere av de aktuelle forslagene en forutsetning om at borettslaget samlet skulle installere varmepumpe i hver enkelt boenhet. Dette var en forutsetning for å oppnå støtte fra ENOVA. Når disse forslagene falt har det kommet forslag om å tillate individuell montering av varmepumpe i borettslaget. Styret har noen betraktninger rundt dette. Montering av varmepumpe vil kreve en vedtektsendring, da det ikke er tillatt i dag å utføre arbeid (hulltaking i dette tilfelle) på borettslagets fasade av den enkelte andelseier. Videre vil husordensreglene måtte tilpasses slik at ansvaret for vedlikehold og utskifting, støy og eventuelle følgeskader er klargjort. Det må også lages klare retningslinjer for hvor varmepumpen skal monteres. Den kan ikke festes i fasaden.

En mulig kilde til nabokonflikt kan oppstå når det er varmt om natten, og beboer med varmepumpe ønsker å kjøle ned sin leilighet samtidig som naboer uten installert varmepumpe ønsker å sove med åpent vindu. Selv om nye varmepumper lager lite støy, vil lyden kunne irritere naboene.

### Styrets innstilling

Styret tar ikke stilling til forslaget, men fremmer det på bakgrunn av direkte henvendelser fra andelseiere.

### Forslag til vedtak

Det tillates individuell montering av varmepumper i leilighetene. Det gjøres nødvendige tilpasninger i vedtekter og husordensregler.

Sak 19

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder og ett styremedlem for to år. Det skal velges to varamedlemmer for ett år.

### Innstilling

Kandidater velges i møtet.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Sak 20

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### **Innstilling**

Kandidater velges i møtet

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid (Eliasmarken Borettslag S.nr. 6103)

Samarbeidet i styret har vært godt. Det har vært avholdt 10 styremøter i perioden.

Vedlikeholdet har vært utført av Wikholm AS på sommerstid og Gravdal Hage & Anlegg AS på vinterstid

Styret har jobbet med å få frem tilbud på den planlagte rehabiliteringen av borettslaget gjennom hele perioden. Det har blitt utarbeidet flere ulike tilbud basert på tilbakemeldingene i avholdte beboermøter. Totalt har seks entreprenører vært kontaktet i forbindelse med tilbudsinnhenting, hvorav fem leverte tilbud. Styret har engasjert et byggherreombud for å bistå i utbyggingen, men til tross for dette har det vært nødvendig å avholde et stort antall møter med blant annet arkitekt, konsulenter, rådgivere, entreprenører og andre involverte parter. Styret har deltatt på 16 møter i perioden relatert til planlegging av rehabiliteringen, med ett eller flere styremedlemmer til stede.

Styret søkte, og fikk tilsagn om kr. 7 mill. i støtte fra ENOVA basert på de planer som ble oversendte i søknaden. Den ekstraordinære generalforsamlingen valgte imidlertid å gå for en minimumsløsning som ikke kvalifiserer til noen form for tilskudd, så ENOVA-støtten bortfalt. Styret arbeider nå videre med et forslag som er i tråd med vedtaket i den ekstraordinære generalforsamlingen, og oppstart av arbeidene er forventet å skje tidlig i august 2025.

Styret har hatt fokus på å holde kostnadene til vedlikehold på et minimum i påvente av rehabiliteringen. Dette har likevel ikke gått ut over HMS i borettslaget. Sikkerheten for beboerne er et fast punkt i alle styremøter, og styret kan konstatere at det ikke har vært avvik av alvorlig karakter i denne perioden.

Styret informerer likevel om at det innenfor området sikkerhet er to avvik som må lukkes i forbindelse med rehabiliteringen. Det ene er et krav fra brannvesenet om å rehabilitere pipene, det andre dreier seg om branntetting rundt inngangsdørene til leilighetene. Begge forholdene vil inngå i rehabiliteringskontrakten som signeres med entreprenør.



**ELIASMARKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 440 678, KUNDENR. 6103**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>522 630</b>	<b>375 728</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		603 969	58 189
Tilbakeføring av avskrivning	14	29 983	29 983
Tillegg for nye langsiktige lån	16		5 848 275
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-425 332	-6 276 249
Innsk. øremerk. bankkto		-19 088	-13 296
Uttak øremerk. bankkto		0	500 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>189 532</b>	<b>146 902</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>712 162</b>	<b>522 630</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		991 315	873 455
Kortsiktig gjeld		-279 153	-350 825
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>712 162</b>	<b>522 630</b>



**ELIASMARKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 440 678, KUNDENR. 6103**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 674 208	3 465 888	3 674 000	3 800 000
Andre inntekter	3	103 125	0	0	180 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 777 333</b>	<b>3 465 888</b>	<b>3 674 000</b>	<b>3 980 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-126 379	-111 487	-118 000	-139 300
Styrehonorar	5	-221 480	-198 867	-200 000	-300 000
Avskrivninger	14	-29 983	-29 983	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 491	-9 006	-9 400	-10 000
Forretningsførerhonorar		-120 195	-114 145	-121 000	-127 000
Konsulenthonorar	7	-82 516	-470 640	-200 000	-200 000
Kontingenter		-12 800	-12 800	-12 800	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-447 967	-387 856	-180 000	-191 000
Forsikringer		-176 704	-141 240	-155 400	-186 000
Kommunale avgifter	9	-802 320	-740 935	-804 000	-897 000
Energi/fyring		-88 238	-86 148	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-555 885	-526 700	-556 000	-584 000
Andre driftskostnader	10	-214 390	-314 878	-243 600	-216 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 888 348</b>	<b>-3 144 685</b>	<b>-2 690 200</b>	<b>-2 953 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>888 985</b>	<b>321 203</b>	<b>983 800</b>	<b>1 026 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	22 227	16 546	0	0
Finanskostnader	12	-307 243	-279 560	-237 400	-255 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-285 016</b>	<b>-263 014</b>	<b>-237 400</b>	<b>-255 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>603 969</b>	<b>58 189</b>	<b>746 400</b>	<b>771 700</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		214 120	0		
Reduksjon udekket tap		389 849	58 189		



### ELIASMARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 440 678, KUNDENR. 6103

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	4 623 743	4 623 743
Tømt		66 320	66 320
Andre varige driftsmidler	14	4	29 987
Øremerkede bankinnskudd	15	421 676	406 318
Miljøbankkonto, øremerket		115 856	98 488
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 227 599</b>	<b>5 224 856</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		283 866	444 572
Driftskonto OBOS-banken		699 870	421 305
Driftskonto OBOS-banken II		7 129	7 129
Skattetrekkskonto OBOS-banken		450	450
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>991 315</b>	<b>873 455</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 218 914</b>	<b>6 098 311</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 64 * 100		6 400	6 400
Opptjent egenkapital		214 120	0
Udekket tap		0	-389 850
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>220 520</b>	<b>-383 450</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 103 944	5 529 276
Borettsinnskudd	17	505 600	505 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	109 697	96 059
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 719 241</b>	<b>6 130 935</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		198 863	336 627
Skyldige offentlige avgifter	19	3 594	3 426
Påløpte renter		1 601	1 664
Påløpte kostnader		64 799	0
Annen kortsiktig gjeld	20	10 296	9 108
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>279 153</b>	<b>350 825</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 218 914</b>	<b>6 098 311</b>



Pantstillelse	21	10 505 600	10 505 600
Garantiansvar		0	0

Bergen, 05.06.2025  
Styret i Eliasmarken Borettslag

Yngve Normann Nilsen /s/

Terje Reistad /s/

Rikke K. Rosendahl /s/

Janne Urne /s/

Andreas Karlsen Fosse /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført verdilikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS-KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 024 864
Tv-anlegg	555 648
Renhold	93 696
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 674 208</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Enova - Tilskudd til prosjekt	103 125
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>103 125</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-72 000
Påløpte feriepenger	-10 296
Arbeidsgiveravgift	-42 832
Yrkesskadeforsikring	-1 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-126 379</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 221 480.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 491.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 583
Andre konsulenthonorarer	-77 933
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-82 516</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-28 638
Drift/vedlikehold VVS	-17 500
Drift/vedlikehold elektro	-89 769
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-164 483
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 235
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-121 343
Egenandel forsikring	-12 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-447 967</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-179 533
Vann- og avløpsavgift	-355 428
Feieavgift	-27 405
Renovasjonsavgift	-239 955
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-802 320</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-20 936
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 740
Verktøy og redskaper	-199
Driftsmateriell	-473
Vakthold	-11 250
Renhold ved firmaer	-94 068
Snørydding	-52 774
Andre fremmede tjenester	-1 491
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 300
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 451
Velferdskostnader	-10 653
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-214 390</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 139
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 088
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>22 227</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-307 243
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-307 243</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1959	2 609 838
Tilgang 1994	2 013 905
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 623 743</b>

Tomten ble kjøpt i 1959

Gnr.149/bnr.540

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Tilgang 2014	31 931	
Avskrevet tidligere	-31 930	1
Avfukter		
Tilgang 2014	141 850	
Avskrevet tidligere	-141 849	1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	89 950	
Avskrevet tidligere	-59 966	
Avskrevet i år	-29 983	1
Lekeapparat		
Tilgang 2012	50 909	
Avskrevet tidligere	-50 908	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>4</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-29 983****NOTE: 15****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

**NOTE: 16****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,24 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2023

-5 848 275

Nedbetalt tidligere

318 999

Nedbetalt i år

425 332

---

-5 103 944**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-5 103 944****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1959

-505 600

**SUM BORETTINNSKUDD****-505 600****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-109 697

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-109 697****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrek

-450

Skyldig arbeidsgiveravgift

-3 144

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-3 594****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-10 296

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-10 296****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

505 600

Pantelån

5 103 944

**TOTALT****5 609 544**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

4 623 743

Tomt

66 320

**TOTALT****4 690 063**



Til generalforsamlingen i Eliasmarken Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eliasmarken Borettslag som viser et overskudd på kr 603.969. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets 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.

## *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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 05.06.2025  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## Forslag om åpenhet, ansvar og styrket medvirkning

**Fremmet av:** Luis Pereira - HO 201

Kjære styre og medbeboere.

Undertegnede beboer fremmer med dette flere forslag som ønskes behandlet og diskutert på årsmøtet. Bakgrunnen for forslagene er ønske om bedre informasjon, åpenhet og medvirkning i borettslagets drift. Vi beboere har rett til å vite hvordan våre fellesmidler brukes og til å påvirke viktige beslutninger som angår vår felles bolig og økonomi.

**1. Styrets ansvar og forpliktelser** Styre og styremedlemmer skal utføre sine oppgaver i tråd med gjeldende lover, forskrifter og borettslagets vedtekter. Det forventes at styret handler på vegne av fellesskapet og med åpenhet.

**2. Transparens og jevnlig kommunikasjon** Styret skal gi beboerne jevnlig og tydelig informasjon om viktige saker som angår bygget og borettslagets økonomi og drift. Dette kan skje gjennom Vibbo, SMS eller e-post.

**3. Budsjett og årlig fremleggelse** Styret skal årlig utarbeide et budsjett som legges frem for beboerne før det vedtas. Dette gir innsyn i planlagte kostnader og prioriteringer.

**4. Oversikt over vedlikeholdsprosjekter** Styret skal lage og dele en samlet oversikt over alle pågående og fremtidige prosjekter og tiltak knyttet til bygget. Denne skal inkludere tidsplan, kostnadsanslag og status.

**5. Innsyn i økonomiske transaksjoner** Styret skal gi beboerne innsyn i:

- Utbetalinger til styret (honorar, godtgjørelser, møtekompensasjon)
- Utgifter over kr 100.000, med kopi av faktura eller dokumentasjon
- Borettslagets lånedokumenter: bank, rente, nedbetalingstid, total gjeld og vilkår

**6. Styrets tilgjengelighet i nødstilfeller** Styret skal være tilgjengelig for kontakt i nødstilfeller og tilby minst to faste timer per virkedag hvor beboere kan nå styret personlig eller på telefon.

**7. Presentasjon av planer og forslag** Styret skal presentere forslag og planer for vedlikehold og utvikling til beboerne i god tid, slik at vi kan komme med innspill og ta informerte valg.

**8. Valg av nytt styre** Det bes om at det legges til rette for valg av ny styreleder og eventuelt nye styremedlemmer på årsmøtet, slik at beboerne kan vurdere styrets arbeid og ønske endringer dersom det er behov for det.

**9. Spørsmål til styret for årsmøtet**

- Hvordan sikres trygghet og sikkerhet for beboerne?
- Hvilket HMS-arbeid er utført eller planlagt?
- Hvordan prioriteres vedlikehold og investeringer?





- Hva er styrets økonomiske plan for de neste 2-3 årene?

**Formål:** Disse forslagene handler ikke om å skape konflikt, men å sikre at vi har en åpen, ansvarlig og demokratisk styring av borettslaget. Vi betaler alle felleskostnader og fortjener å ha reell medbestemmelse og innsyn.

**Oppfordring til beboere:** Møt opp på årsmøtet og stem JA til forslagene. Sammen er vi sterkere.

---

Med vennlig hilsen,  
Luis Pereira - HO 201





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.06.25

Selskapsnummer: 6103 Selskapsnavn: ELIASMARKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.