



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 181 408  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: EINERHÅLÅ BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 287 220	3 287 430
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 287 220</b>	<b>3 287 430</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		108 395	108 395
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 892	22 534
Annen driftskostnad		2 508 084	1 731 447
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 638 371</b>	<b>1 862 376</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>648 849</b>	<b>1 425 054</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		96 740	48 524
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>96 740</b>	<b>48 524</b>
Annen finanskostnad		841 654	467 034
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>841 654</b>	<b>467 034</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-744 914</b>	<b>-418 510</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-96 065</b>	<b>1 006 543</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-96 065</b>	<b>1 006 543</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-96 065</b>	<b>1 006 543</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-96 065	1 006 543
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-96 065</b>	<b>1 006 543</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		28 667 008	28 696 011
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 075 306	3 097 198
Sum varige driftsmidler		31 742 314	31 793 209
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 742 314	31 793 209
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		100 614	92 179
Sum fordringer		100 614	92 179
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 730 419	2 735 458
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 730 419	2 735 458
Sum omløpsmidler		1 831 033	2 827 637
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 573 347</b>	<b>34 620 846</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 200</b>	<b>4 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 711 716	7 807 781
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 711 716</b>	<b>7 807 781</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 715 916</b>	<b>7 811 981</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		16 970 615	17 903 328
Øvrig langsiktig gjeld		8 856 751	8 856 751
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 827 366</b>	<b>26 760 079</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 827 366</b>	<b>26 760 079</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 198	3 768
Leverandørgjeld		24 867	37 158
Annen kortsiktig gjeld			7 859
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 065</b>	<b>48 785</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 857 431</b>	<b>26 808 864</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 573 347</b>	<b>34 620 846</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398176

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 181 408  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: EINERHÅLÅ BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 947 181 408  
EINERHÅLÅ BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 287 220	3 287 430
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 287 220</b>	<b>3 287 430</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		108 395	108 395
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 892	22 534
Annen driftskostnad		2 508 084	1 731 447
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 638 371</b>	<b>1 862 376</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>648 849</b>	<b>1 425 054</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		96 740	48 524
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>96 740</b>	<b>48 524</b>
Annen finanskostnad		841 654	467 034
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>841 654</b>	<b>467 034</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-744 914</b>	<b>-418 510</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-96 065</b>	<b>1 006 543</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-96 065</b>	<b>1 006 543</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-96 065</b>	<b>1 006 543</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-96 065	1 006 543
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-96 065</b>	<b>1 006 543</b>



Organisasjonsnr: 947 181 408  
EINERHÅLÅ BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		28 667 008	28 696 011
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 075 306	3 097 198
Sum varige driftsmidler		31 742 314	31 793 209
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 742 314	31 793 209
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		100 614	92 179
Sum fordringer		100 614	92 179
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 730 419	2 735 458
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 730 419	2 735 458
Sum omløpsmidler		1 831 033	2 827 637
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 573 347</b>	<b>34 620 846</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	7 711 716	7 807 781
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>7 711 716</b>	<b>7 807 781</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7 715 916</b>	<b>7 811 981</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 970 615	17 903 328
Øvrig langsiktig gjeld	8 856 751	8 856 751
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>25 827 366</b>	<b>26 760 079</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>25 827 366</b>	<b>26 760 079</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 198	3 768
Leverandørgjeld	24 867	37 158
Annen kortsiktig gjeld		7 859
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>30 065</b>	<b>48 785</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>25 857 431</b>	<b>26 808 864</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>33 573 347</b>	<b>34 620 846</b>



Organisasjonsnr: 947 181 408  
EINERHÅLÅ BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1728

Einerhåla Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Einerhåla 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mars kl. 12:00 og lukker 21. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1728>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Parkeringsplass nede
7. Merking av parkeringsplass
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Einerhåla 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling  
Anders fra OBOS

Forslag til vedtak  
Anders Molland (OBOS) er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak  
Foreslår Alf Kåre Klungtveit - leil. 146 og Elizabeth Bannister - leil. 135

Sak 3

## 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 4

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 1728 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 95 000,-

Sak 6

### Parkeringsplass nede

Forslag fremmet av:  
Heidi Færestrand

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Flere biler står fast der i årevis. Noen av dem mangler også skilt, dekk el.lign. de opptar plass for andre.

Forslag til vedtak

Sende ut varsel om fjerning



Sak 7

## Merking av parkeringsplass

Forslag fremmet av:

Heidi Færestrand

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Svært trangt mellom bilene. Nå når det er nye regler for str. på oppstillingsplass for biler, så kan det være greit å få malt opp på nytt med litt bredere plass.

Forslag til vedtak

Ny oppmerking av oppstillingsplassene.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunvor Kristoffersen  
Gunvor stiller til gjenvalg
- Inger Knoph  
Inger stiller til gjenvalg

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mathias 154  
Mathias stiller til gjenvalg
- Øivind 163  
Øivind stiller til gjenvalg



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Antoinette De Gast	Sandvikbakken 28
Styremedlem	Christer Berge Hansen	Sandvikbakken 28
Styremedlem	Inger Knoph	Sandvikbakken 28
Styremedlem	Gunvor Karin Kristoffersen	Sandvikbakken 28
Varamedlem	Øivind Østrem	Sandvikbakken 28
Varamedlem	Mathias Sandvik	Sandvikbakken 28

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [einerhala@styrerommet.no](mailto:einerhala@styrerommet.no).

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Einerhåla Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Einerhåla Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947181408, og ligger i SANDNES kommune

Gårds- og bruksnummer:

37 627

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Einerhåla Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

Vi hadde 5 fysiske og 1 telefonmøte.

En stor jobb i 2023 var vannlekkasje på fjordsiden, som begynte med 2 leiligheter og endte med 4.

Vi hadde 1 dugnad og 1 sankt hans grill på 6. etasje.

Veldig koselig, og kjekt å møte gamle og nye i blokken :-)

Alle leiligheter fikk EI-sjekk, borettslaget også - for fellesområder.

Etterkontroll i borettslaget skal foretas snart.

Alle våre service kontrakter fungerer bra, ingen endringer der.

I november ble det klart at vi måtte sette opp felleskostnader med 12% per 1. februar i år.

Dette året skal vi se på en ny gulv i inngangspartiet og fikse små saker fortløpende.

Husk at kostnadene for reparasjon i regi av borettslaget kan bare holdes lavest mulig hvis styret får varsel om tekniske feil eller problemer umiddelbart.

Med vennlig hilsen

Styret



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ekstra kostnader knyttet til drift og vedlikehold (se note 7).

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak alle rentehevingene i løpet av 2023 (se note 13).

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i SANDNES kommune

Det er budsjettert med en 5% økning i de kommunale avgiftene for 2024.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 10 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Einerhåla Borettslag.

### Lån

Einerhåla Borettslag har lån i handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert for en 5% økning i forretningsførerhonorar, medlemskontingent går til Bate og står uendret.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 12% økning av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Einerhåla Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Einerhåla Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 10 av 24 4/28 Årsrapport og årsregnskap.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 15. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## EINERHÅLA BORETTSLAG ORG.NR. 947 181 408, KUNDENR. 1728

### 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 778 851</b>	<b>2 803 244</b>	<b>2 778 851</b>	<b>1 800 968</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-96 065	1 006 543	996 695	437 961
Aktivering redskapsbod	14 -33 429	0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	15 21 892	22 534	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -932 713	-1 071 568	-1 024 000	-901 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	62 433	18 098	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-977 882</b>	<b>-24 393</b>	<b>-27 305</b>	<b>-463 039</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 800 968</b>	<b>2 778 852</b>	<b>2 751 546</b>	<b>1 337 929</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 831 033	2 827 637		
Kortsiktig gjeld	-30 065	-48 785		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 800 968</b>	<b>2 778 852</b>		





## EINERHÅLA BORETTSLAG ORG.NR. 947 181 408, KUNDENR. 1728

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 287 220	3 287 220	3 287 000	3 615 000
Andre inntekter		0	210	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 287 220</b>	<b>3 287 430</b>	<b>3 287 000</b>	<b>3 615 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-13 395	-13 395	-13 395	-13 395
Styrehonorar	4	-95 000	-95 000	-95 000	-95 000
Avskrivninger	15	-21 892	-22 534	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 125	-7 625	-10 000	-8 400
Forretningsførerhonorar		-87 008	-83 650	-87 500	-91 800
Konsulenthonorar	6	-4 300	-5 548	-7 000	-6 000
Kontingenter		-12 600	-12 600	-12 600	-12 600
Drift og vedlikehold	7	-1 107 601	-482 936	-400 000	-865 000
Forsikringer		-167 270	-153 039	-168 300	-184 000
Kommunale avgifter	8	-315 428	-272 906	-289 200	-331 380
Parkeringsplasser	9	-6 079	0	0	0
Andre anlegg	10	-349 838	-227 772	-205 110	-205 632
Energi/fyring		-80 771	-92 026	-110 000	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 293	-100 291	-107 000	-100 296
Andre driftskostnader	11	-268 772	-293 055	-242 200	-247 536
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 638 371</b>	<b>-1 862 376</b>	<b>-1 747 305</b>	<b>-2 246 039</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>648 849</b>	<b>1 425 054</b>	<b>1 539 695</b>	<b>1 368 961</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	96 740	48 524	0	0
Finanskostnader	13	-841 654	-467 034	-543 000	-931 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-744 914</b>	<b>-418 510</b>	<b>-543 000</b>	<b>-931 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-96 065</b>	<b>1 006 543</b>	<b>996 695</b>	<b>437 961</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 006 543		
Fra opptjent egenkapital		-96 065	0		





### EINERHÅLA BORETTSLAG ORG.NR. 947 181 408, KUNDENR. 1728

#### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	27 527 466	27 494 037
Tomt		215 384	215 384
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	924 157	986 590
Andre varige driftsmidler	15	3 075 306	3 097 198
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>31 742 314</b>	<b>31 793 209</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 996	6 144
Forskuddsbetalte kostnader		94 618	86 035
Driftskonto OBOS-banken		52 343	572 994
Driftskonto OBOS-banken II		0	4 945
Sparekonto OBOS-banken		1 678 076	2 157 520
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 831 033</b>	<b>2 827 637</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 573 347</b>	<b>34 620 846</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		7 711 716	7 807 781
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 715 916</b>	<b>7 811 981</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 970 615	17 903 328
Borettsinnskudd	17	8 856 751	8 856 751
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>25 827 366</b>	<b>26 760 079</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	7 859
Leverandørgjeld		24 867	37 158
Påløpte renter		5 198	3 768
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>30 065</b>	<b>48 785</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 573 347</b>	<b>34 620 846</b>





Pantstillelse	18	38 856 751	38 856 751
Garantiansvar	19	3 065 214	2 674 316

Sandnes, 13.02.2024  
Styret i Einerhåla Borettslag

Antoinette De Gast                      Christer Berge Hansen                      Inger Knoph

Gunvor Karin Kristoffersen

## 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 vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 981 796
Diverse	205 128
Kabel-TV	100 296
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 287 220</b>



**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 395
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 395</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 95 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 300
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 300</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-748 810
Drift/vedlikehold VVS	-1 463
Drift/vedlikehold elektro	-60 925
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 451
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-10 111
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 353
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 263
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-200 225
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 107 601</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-84 270
Avløpsavgift	-141 850
Renovasjonsavgift	-89 309
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-315 428</b>



**NOTE: 9****PARKERINGSPLASSER****KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

Granberget Borettslag	-6 079
<b>SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER</b>	<b>-6 079</b>

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG**

Driftstilskudd idrettsanlegg	-349 838
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-349 838</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17 260
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-44 843
Driftsmateriell	-3 844
Vaktmestertjenester	-171 300
Gressklipping	-12 581
Andre fremmede tjenester	-8 885
Trykksaker	-108
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-158
Telefon, annet	-5 106
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-3 028
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-268 772</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 004
Renter av sparekonto i OBOS-banken	52 647
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 551
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 808
Andre renteinntekter	22 730
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>96 740</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-108 726
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-718 027
Andre rentekostnader	-14 901
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-841 654</b>



**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1990	27 494 037
Redskapsbod 2023	33 429
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>27 527 466</b>

Tomten ble kjøpt i 1990

Gnr.37/bnr.627 M. flere

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER****BENK**

Tilgang 2021	17 400	
Avskrevet tidligere	-7 733	
Avskrevet i år	-5 800	
		3 867

**Kamera**

Tilgang 2020	45 131	
Avskrevet tidligere	-18 804	
Avskrevet i år	-9 026	
		17 301

**TV-overvåkning**

Tilgang 2014	146 244	
Avskrevet tidligere	-146 243	
		1

**Fellesareal**

Kostpris	1 174 825	
		1 174 825

**Ladestasjon for el bil**

Tilgang 2020	23 125	
Avskrevet tidligere	-16 058	
Avskrevet i år	-7 066	
		1

**Parkeringsanlegg**

Kostpris	456 000	
		456 000

**Svømmehall**

Kostpris	1 423 311	
		1 423 311

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **3 075 306**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-21 892**



**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HANDELSBANKEN**

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,59 %. Løpetiden er 24 år.

	-25 000	
Opprinnelig 2012	000	
Nedbetalt tidligere	9 422 906	
Nedbetalt i år	864 346	
		-14 712 748

**HANDELSBANKEN 2**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	673 766	
Nedbetalt i år	68 367	
		-2 257 867
		<b>-16 970 615</b>

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****615****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-8 856 751
------------------	------------

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-8 856 751****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 856 751
Pantelån	16 970 615
<b>TOTALT</b>	<b>25 827 366</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	27 527 466
Tomt	215 384
<b>TOTALT</b>	<b>27 742 850</b>





**NOTE: 19**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

***Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar***

Selskapet eier 14,8 % av Sandvika Fellesanlegg

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sandvika Fellesanlegg og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sandvika Fellesanlegg og utgjør kr 3.065.214,-

Selskapets andel i Sandvika Fellesanlegg vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Sandvika Fellesanlegg er inntatt i resultatregnskapet under posten "Andre anlegg".

Til orientering vedlegges fellesanleggets regnskap for 2022





## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87935145. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.03.24

Selskapsnummer: 1728 Selskapsnavn: Einerhåla Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Anders Molland (OBOS) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Foreslår Alf Kåre Klungtveit - leil. 146 og Elizabeth Bannister - leil. 135</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

22 av 24

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 95 000,-

For

Mot

**Sak 6 Parkeringsplass nede**

Sende ut varsel om fjerning

For

Mot

**Sak 7 Merking av parkeringsplass**

Ny oppmerking av oppstillingsplassene.

For

Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Gunvor Kristoffersen

Inger Knoph

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Mathias 154

Øivind 163



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.