



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

### 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, 03.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 287 430	3 301 080
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 287 430</b>	<b>3 301 080</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		108 395	108 395
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 534	18 667
Annen driftskostnad		1 731 447	1 606 044
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 862 376</b>	<b>1 733 106</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 425 054</b>	<b>1 567 974</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		48 524	34 293
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 524</b>	<b>34 293</b>
Annen finanskostnad		467 034	311 218
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>467 034</b>	<b>311 218</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-418 510</b>	<b>-276 925</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 006 543</b>	<b>1 291 049</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 006 543</b>	<b>1 291 049</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 006 543</b>	<b>1 291 049</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 006 543</b>	<b>1 291 049</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 006 543	1 291 049
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 006 543</b>	<b>1 291 049</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		28 696 011	28 714 109
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 097 198	3 119 732
Sum varige driftsmidler		31 793 209	31 833 841
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 793 209	31 833 841
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		92 179	76 273
Sum fordringer		92 179	76 273
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 735 458	2 879 779
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 735 458	2 879 779
Sum omløpsmidler		2 827 637	2 956 052
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 620 846</b>	<b>34 789 893</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		7 807 781	6 801 238
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 807 781</b>	<b>6 801 238</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 811 981</b>	<b>6 805 438</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		17 903 328	18 974 896
Øvrig langsiktig gjeld		8 856 751	8 856 751
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 760 079</b>	<b>27 831 647</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 760 079</b>	<b>27 831 647</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 768	1 653
Leverandørgjeld		37 158	145 004
Annen kortsiktig gjeld		7 859	6 151
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>48 785</b>	<b>152 808</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 808 864</b>	<b>27 984 455</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 620 846</b>	<b>34 789 893</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 361897

**Enheten**

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

**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: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

**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, 24.04.2023



Organisasjonsnr: 947 181 408  
EINERHÅLÅ BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 287 430	3 301 080
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 287 430</b>	<b>3 301 080</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		108 395	108 395
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 534	18 667
Annen driftskostnad		1 731 447	1 606 044
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 862 376</b>	<b>1 733 106</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 425 054</b>	<b>1 567 974</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		48 524	34 293
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 524</b>	<b>34 293</b>
Annen finanskostnad		467 034	311 218
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>467 034</b>	<b>311 218</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-418 510</b>	<b>-276 925</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 006 543</b>	<b>1 291 049</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 006 543</b>	<b>1 291 049</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 006 543</b>	<b>1 291 049</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 006 543</b>	<b>1 291 049</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 006 543	1 291 049
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 006 543</b>	<b>1 291 049</b>



Organisasjonsnr: 947 181 408  
EINERHÅLÅ BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</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		28 696 011	28 714 109
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 097 198	3 119 732
Sum varige driftsmidler		31 793 209	31 833 841
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 793 209	31 833 841
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		92 179	76 273
Sum fordringer		92 179	76 273
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 735 458	2 879 779
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 735 458	2 879 779
Sum omløpsmidler		2 827 637	2 956 052
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 620 846</b>	<b>34 789 893</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	7 807 781	6 801 238
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>7 807 781</b>	<b>6 801 238</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7 811 981</b>	<b>6 805 438</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 903 328	18 974 896
Øvrig langsiktig gjeld	8 856 751	8 856 751
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>26 760 079</b>	<b>27 831 647</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>26 760 079</b>	<b>27 831 647</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 768	1 653
Leverandørgjeld	37 158	145 004
Annen kortsiktig gjeld	7 859	6 151
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>48 785</b>	<b>152 808</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>26 808 864</b>	<b>27 984 455</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>34 620 846</b>	<b>34 789 893</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

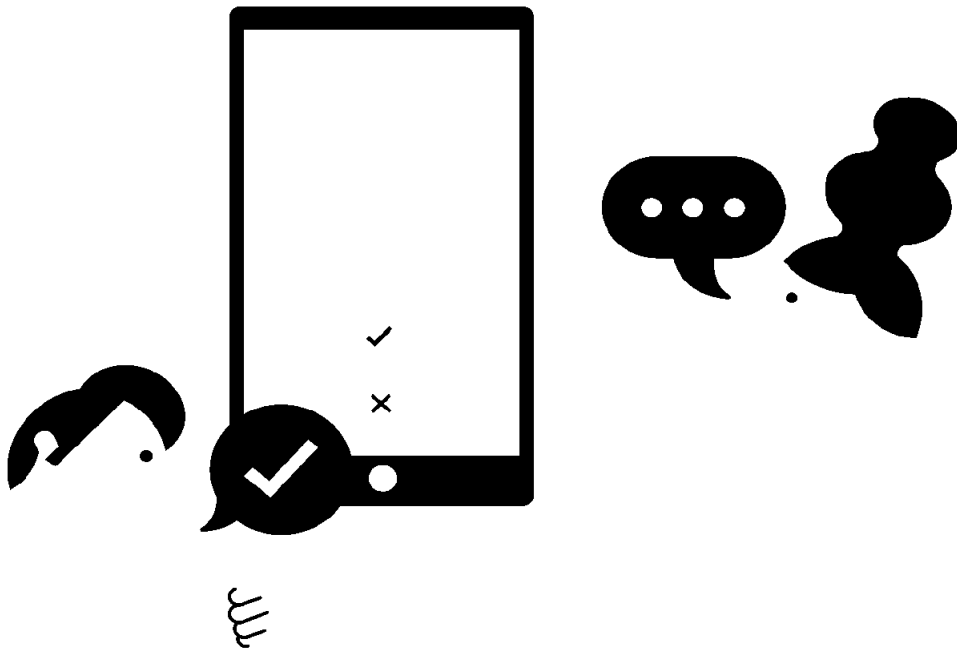
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Einerhåla Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 27. mars - 30. mars 2023

Selskapsnummer: 1728





## 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 27. mars kl. 12:00 og lukker 30. 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Solcellepaneler på tak
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Einerhåla Borettslag**



Sak 1

### **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 2

### **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Anders Molland fra OBOS

Sak 3

### **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**

Alf Kåre Klungtveit og Elizabeth A. Bannister er valgt.

Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til 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 kr 95 000,-

Sak 6

**Solcellepaneler på tak****Forslag fremmet av:**

Christer Berge Hansen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Borettslaget må følge med i det grønne skiftet og i tider med høye strømpriser. Einerhåla BRL bør derfor sette i gang med produksjon av egen strøm med solcellepaneler på takene.

**Forslag til vedtak**

Einerhåla BRL må sette i gang og innhente tilbud fra tilbydere av slike anlegg.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Antoinette de Gast  
Stiller til gjenvalg

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christer B. Hansen  
Stiller til gjenvalg

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mathias Sandvik  
Stiller til gjenvalg.
- Øivind Østrem  
Stiller til gjenvalg



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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@styrerrommet.no](mailto:einerhala@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

Styret har avholdt 4 møter.

Det ble inngått service avtale med AntiCimex. De har tatt en runde for å sjekke eller reparere tilstanden bak kledningen og utplassert smartbokser. De blir regelmessig sjekket og tømt.

Gann Blikk inspiserte takrenne situasjon og kom med et omfattende plan for å forebygge flere 'fosser' og vannintrenging. På grunn av været er dette prosjektet ikke helt avsluttet ennå. Gann Blikk la merke til at på en del plasser bly-beskyttelse fra rehab tiden hadde løsnet. Vanlig bly ble brukt for å erstatte det.

Styret jobber tett sammen med SFA ang. grønne fellesområder foran blokken og de mellom oss & andre. Fagflokk blir brukt for å analysere og utføre forslag. Oppfriskning av parkeringsplasser foran blokken er planlagt for sommertiden.

Rens av ventilasjonsrør ble utført og i forbindelse med dette vurderer styret et felles prosjekt i.f.m. de 'små' Villaventer i 2-roms leiligheter.

Dugnad er planlagt før 17. mai.

Styret jobber fortsatt med solcelle planer/innhenting av mer informasjon.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i SANDNES kommune**

Det er tatt høyde for 6% økning i kommunale avgifter

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Einerhåla Borettslag.

### **Lån**

Einerhåla Borettslag har lån i Handelsbanken.

Det er lagt til grunne rente nivå fra 2022 i budsjettet.

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

### **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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

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 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 123 - 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, 28. februar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 803 244</b>	<b>2 648 008</b>	<b>2 803 244</b>	<b>2 778 851</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 006 543	1 291 049	1 020 173	996 695
Tilbakeføring av avskrivning	15 22 534	18 667	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 0	-17 400	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 071 568	-1 104 921	-1 123 000	-1 024 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	18 098	-32 159	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-24 393</b>	<b>155 236</b>	<b>-102 827</b>	<b>-27 305</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 778 852</b>	<b>2 803 244</b>	<b>2 700 417</b>	<b>2 751 546</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 827 637	2 956 052		
Kortsiktig gjeld	-48 785	-152 808		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 778 852</b>	<b>2 803 244</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 287 220	3 301 080	3 287 000	3 287 000
Andre inntekter	3	210	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 287 430</b>	<b>3 301 080</b>	<b>3 287 000</b>	<b>3 287 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-13 395	-13 395	-13 395	-13 395
Styrehonorar	5	-95 000	-95 000	-95 000	-95 000
Avskrivninger	15	-22 534	-18 667	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 625	-10 545	-6 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-83 650	-81 293	-83 325	-87 500
Konsulenthonorar	7	-5 548	-3 954	-10 000	-7 000
Kontingenter		-12 600	-12 600	-12 600	-12 600
Drift og vedlikehold	8	-482 936	-491 573	-677 000	-400 000
Forsikringer		-153 039	-142 200	-156 420	-168 300
Kommunale avgifter	9	-272 906	-274 804	-283 100	-289 200
Andre anlegg	10	-227 772	-176 422	-220 000	-205 110
Energi/fyring		-92 026	-87 941	-90 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 291	-111 381	-100 284	-107 000
Andre driftskostnader	11	-293 055	-213 333	-242 703	-242 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 862 376</b>	<b>-1 733 106</b>	<b>-1 989 827</b>	<b>-1 747 305</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 425 054</b>	<b>1 567 974</b>	<b>1 297 173</b>	<b>1 539 695</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	48 524	34 293	0	0
Finanskostnader	13	-467 034	-311 218	-277 000	-543 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-418 510</b>	<b>-276 925</b>	<b>-277 000</b>	<b>-543 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 006 543</b>	<b>1 291 049</b>	<b>1 020 173</b>	<b>996 695</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 006 543	1 291 049		



**EINERHÅLÅ BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 947 181 408, KUNDENR. 1728**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	27 494 037	27 494 037
Tomt		215 384	215 384
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	986 590	1 004 688
Andre varige driftsmidler	15	3 097 198	3 119 732
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>31 793 209</b>	<b>31 833 841</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 144	106
Forskuddsbetalte kostnader		86 035	76 167
Driftskonto OBOS-banken		572 994	752 023
Driftskonto OBOS-banken II		4 945	4 394
Sparekonto OBOS-banken		2 157 520	2 123 362
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 827 637</b>	<b>2 956 052</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 620 846</b>	<b>34 789 893</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		7 807 781	6 801 238
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 811 981</b>	<b>6 805 438</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	17 903 328	18 974 896
Borettsinnskudd	17	8 856 751	8 856 751
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>26 760 079</b>	<b>27 831 647</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 859	5 941
Leverandørgjeld		37 158	145 004
Påløpte renter		3 768	1 653
Annen kortsiktig gjeld		0	210
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>48 785</b>	<b>152 808</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 620 846</b>	<b>34 789 893</b>
Pantstillelse	18	38 856 751	38 856 751



Garantiansvar

19

2 674 316 2 607 465

Sandnes, 22.2.2023  
Styret i Einerhåla Borettslag

*Antoinette de Gast*  
Antoinette De Gast

Christer Berge Hansen

*Inger Knoph*  
Inger Knoph

*Gunvor Kristoffersen*  
Gunvor Karin Kristoffersen

*Chr. Berge Hansen*

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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
Idrettsanlegg	205 128
Kabel-tv	100 296
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 287 220</b>

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

Regnskapskorrigeringer	210
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>210</b>

**NOTE: 4****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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 95 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 548
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 548</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-333 173
Drift/vedlikehold elektro	-3 045
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 707
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 390
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 606
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 294
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-69 721
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-482 936</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-72 655
Avløpsavgift	-114 172
Renovasjonsavgift	-86 079
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-272 906</b>

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

Driftstilskudd idrettsanlegg	-227 772
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-227 772</b>

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

Container	-14 556
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-104 171
Verktøy og redskaper	-1 708
Driftsmateriell	-6 056
Vaktmestertjenester	-156 135
Andre fremmede tjenester	-1 633
Trykksaker	-748
Telefon, annet	-4 776



Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-3 072
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-293 055</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 293
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 881
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	203
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 277
Andre renteinntekter	12 870
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>48 524</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-59 091
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-399 115
Andre rentekostnader	-8 828
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-467 034</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1990	27 494 037
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>27 494 037</b>

Tomten ble kjøpt i 1990

Gnr.37/bnr.627

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	-1 933	
Avskrevet i år	-5 800	9 667

**Kamera**

Tilgang 2020	45 131	
Avskrevet tidligere	-9 778	
Avskrevet i år	-9 026	26 327

**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	-8 350	
Avskrevet i år	-7 708	7 067
Parkeringsanlegg		
Kostpris	456 000	456 000
Svømmehall		
Kostpris	1 423 311	1 423 311
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>3 097 198</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-22 534</b>

### NOTE: 16

#### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

##### HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,84 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2012	-25 000 000	
Nedbetalt tidligere	8 437 504	
Nedbetalt i år	985 402	-15 577 094

##### HANDELSBANKEN 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,84 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	587 600	
Nedbetalt i år	86 166	-2 326 234

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-17 903 328**

### NOTE: 17

#### BORETTSINNSKUDD

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

**SUM BORETTINNSKUDD** **-8 856 751**

### NOTE: 18

#### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 856 751
Pantelån	17 903 328
<b>TOTALT</b>	<b>26 760 079</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:



Bygninger	27 494 037
Tomt	215 384
<b>TOTALT</b>	<b>27 709 421</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 2.674.316,-.

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 2021



## **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 2023

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 27.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 30.03.23

**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 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Anders Molland fra OBOS</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Alf Kåre Klungtveit og Elizabeth A. Bannister er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 95 000,-

For

Mot

**Sak 6 Solcellepaneler på tak**

Einerhåla BRL må sette i gang og innhente anbud fra tilbydere av slike anlegg.

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Antoinette de Gast

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Christer B. Hansen

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Mathias Sandvik

Øivind Østrem

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



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.