



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 004 400  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### 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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

### 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, 30.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 049 115	733 006
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 049 115</b>	<b>733 006</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		17 115	11 410
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 351	5 351
Annen driftskostnad		408 216	402 611
<b>Sum kostnader</b>		<b>430 682</b>	<b>419 372</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>618 433</b>	<b>313 634</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		493	112
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>493</b>	<b>112</b>
Annen finanskostnad		618 553	355 050
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>618 553</b>	<b>355 050</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-618 060</b>	<b>-354 938</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>373</b>	<b>-41 304</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>373</b>	<b>-41 304</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>373</b>	<b>-41 304</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		373	-41 304
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>373</b>	<b>-41 304</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		20 370 000	20 370 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 351	10 702
Sum varige driftsmidler		20 375 351	20 380 702
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 375 351	20 380 702
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		115 551	60 181
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		115 551	60 181
Sum omløpsmidler		115 551	60 181
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 490 903</b>	<b>20 440 884</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		199 443	199 815
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-199 443</b>	<b>-199 815</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-99 443</b>	<b>-99 815</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 375 758	12 386 132
Øvrig langsiktig gjeld		8 148 000	8 148 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 523 758</b>	<b>20 534 132</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 523 758</b>	<b>20 534 132</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		62 681	2 817
Leverandørgjeld		3 906	3 750
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>66 587</b>	<b>6 567</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 590 345</b>	<b>20 540 699</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 490 903</b>	<b>20 440 884</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370531

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 004 400  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

#### 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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

#### 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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 921 004 400  
EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 049 115	733 006
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 049 115</b>	<b>733 006</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		17 115	11 410
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 351	5 351
Annen driftskostnad		408 216	402 611
<b>Sum kostnader</b>		<b>430 682</b>	<b>419 372</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>618 433</b>	<b>313 634</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		493	112
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>493</b>	<b>112</b>
Annen finanskostnad		618 553	355 050
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>618 553</b>	<b>355 050</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-618 060</b>	<b>-354 938</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>373</b>	<b>-41 304</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>373</b>	<b>-41 304</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>373</b>	<b>-41 304</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		373	-41 304
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>373</b>	<b>-41 304</b>



Organisasjonsnr: 921 004 400  
EPLEHAGEN KRISTIANSUND 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		20 370 000	20 370 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 351	10 702
Sum varige driftsmidler		20 375 351	20 380 702
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 375 351	20 380 702
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		115 551	60 181
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		115 551	60 181
Sum omløpsmidler		115 551	60 181
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 490 903</b>	<b>20 440 884</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	199 443	199 815
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-199 443</b>	<b>-199 815</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-99 443</b>	<b>-99 815</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 375 758	12 386 132
Øvrig langsiktig gjeld	8 148 000	8 148 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>20 523 758</b>	<b>20 534 132</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>20 523 758</b>	<b>20 534 132</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	62 681	2 817
Leverandørgjeld	3 906	3 750
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>66 587</b>	<b>6 567</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>20 590 345</b>	<b>20 540 699</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>20 490 903</b>	<b>20 440 884</b>



Organisasjonsnr: 921 004 400  
EPLEHAGEN KRISTIANSUND 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. 6641

Eplehagen Kristiansund Brl



## Velkommen til årsmøte i Eplehagen Kristiansund Brl

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:

15. april 2024 kl. 19:00, Goma IL Klubbhus - Kitty Willhelmsens gate 1, 6512.

### 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. Valg av tillitsvalgte
8. Innkomne forslag

Med vennlig hilsen,

Styret i Eplehagen Kristiansund Brl



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.

Forslag til vedtak  
[Navn] er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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  
Som fører av protokollen ble Siv Helen Otterholm foreslått. Som protokollvitner ble Ketil Kvamme og Olga Jazeva foreslått.



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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

#### Vedlegg

1. 6641 Årsrapport med regnskap 2023.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 10 000,- og at dette tilfaller styreleder alene.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eirik Øyen Sund  
Foreslår at han kan fortsette vervet hvis han ønsker.
- Olga Jazeva  
Foreslår at hun kan fortsette vervet hvis hun ønsker.

Sak 8

## **Innkomne forslag**

**Forslag fremmet av:**

Rolf Lyche

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Andelseier ønsker muligheten til å kunne sette opp carport på sin parkeringsplass hvis det skulle bli aktuelt.

### **Styrets innstilling**

Styret vet at dette har vært et ytre ønske fra flere, og med visse krav og forutsetninger så synes vi dette er en god ide.

### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår at saken godkjennes, men med forbehold. 1. Styret vil finne noen "modeller" på carport som det i fellesskap skal stemmes over. 2. De enkelte andelseiere som setter opp carport bærer kostnadene selv, dette betales ikke av borettslaget.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Trude Orset	Freiveien 90 B
Styremedlem	Rolf Allan Lyche	Freiveien 88 A
Styremedlem	Siv Helen Otterholm	Freiveien 88 D
Varamedlem	Olga Jazeva	Freiveien 86 A
Varamedlem	Eirik Øyen Sund	Freiveien 86 B

### 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 Eplehagen Kristiansund Brl

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Eplehagen Kristiansund Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921004400, og ligger i KRISTIANSUND N kommune

Gårds- og bruksnummer:

8 240 241 242 252  
253 540

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.

Eplehagen Kristiansund Brl har [antall / Ingen] ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



## Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Det jobbes fremdeles kontinuerlig med reklamasjonssak (her ser det ut til at de begynner arbeidet rett over påske).
- Det er bedt om tilbud fra entreprenør som skal gjøre arbeid på eiendommen om klargjøring for asfalt også.

Fremtidige planer:

- En samlet takst av eiendom og andeler – slik at vi får en riktig verditakst. (Dette vil gjennomføres når entreprenører har gjort ferdig arbeidet på eiendommen)
- Det vil nok også være en god del arbeid i forhold til reklamasjonssak og i forbindelse med asfaltering som gjenstår.



## 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.

### ***Hvis selskapet har negativ egenkapital (udekket tap) bruk følgende tekst:***

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Vesentlig avvik**

***Kommenter kun vesentlige/betydningsfulle avvik. Slett det som ikke er nødvendig å kommentere.***

Driftsinntektene er 1115,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak den variable rentesituasjonen i 2023.

Driftskostnadene er 58 372,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte konsulentonorar til advokat og takstmann i forbindelse med saken om drenering rundt husene i borrettslaget. Det er i tillegg økt forsikring samt kommunale avgifter.

Finanskostnader er 14 060,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rente- og gebyrkostnader til Obos.

### **Resultat**

Årets resultat er 373,- 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) er 48 964,- pr 31.12.23 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### ***Ved negative disponible midler***

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 5 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet, "Kommentarer til budsjett for 2024". Dette i takt med høy prisstigning i 2023 og slik at borrettslaget kan holde tritt med kostnadsøkningen for kommende år. I tillegg har borrettslaget pr i dag lav egenkapital pga. økte kostnader i forbindelse med saken angående drenering av husene på borrettslaget.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 30.000 til større vedlikehold som omfatter sparing til framtidig vedlikehold.

### Kommunale avgifter i KRISTIANSUND N kommune

#### 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 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eplehagen Kristiansund Brl.

#### Lån

Eplehagen Kristiansund Brl har lån i [lånegiver].  
[Angi her eventuelle endringer av lånebetingelser som er lagt til grunn i budsjettet: f. eks renteøkning, avdragsfrihet]  
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

#### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Kommenter den aktuelle endringen i forretningsførerhonoraret for 2024 i henhold til utsendte brev

#### 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 5 % økning av felleskostnadene  
Fra 01.06.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langlandsvegen 1, DaaeGården  
6010 Ålesund

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Eplehagen Kristiansund Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eplehagen Kristiansund Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Peritreo document key: PBLWWW557VH-DPMYNS-JKDSE-1GJZU-LBQ6U



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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 19. februar 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneo document key: PBLWWW557VH-DPMVNS-JKDGE-1GJZU-LBQ6U

Uavhengig revisors beretning - Eplehagen Kristiansund Borettslag 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited



## EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG ORG.NR. 921 004 400, KUNDENR. 6641

### 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>53 614</b>	<b>101 105</b>	<b>53 614</b>	<b>48 964</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	373	-41 304	71 690	0
Tilbakeføring av avskrivning	13 5 351	5 351	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -10 374	-11 537	-10 000	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-4 650</b>	<b>-47 490</b>	<b>61 690</b>	<b>0</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>48 964</b>	<b>53 614</b>	<b>115 304</b>	<b>48 964</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	115 551	60 181
Kortsiktig gjeld	-66 587	-6 567
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>48 964</b>	<b>53 614</b>



## EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG ORG.NR. 921 004 400, KUNDENR. 6641

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 049 115	733 006	1 048 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 049 115</b>	<b>733 006</b>	<b>1 048 000</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 115	-1 410	-1 410	-2500
Styrehonorar	4	-15 000	-10 000	-10 000	-10 000
Avskrivninger	13	-5 351	-5 351	0	-5351
Revisjonshonorar	5	-6 949	-6 434	-6 700	-7500
Forretningsførerhonorar		-31 478	-30 263	-31 000	-33 000
Konsulenthonorar	6	-80 119	-31 440	-5 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-6 219	-80 670	-30 000	-30 000
Forsikringer		-62 416	-46 135	-50 300	-70 000
Kommunale avgifter	8	-218 824	-201 574	-214 000	-235 000
Andre driftskostnader	9	-2 212	-6 096	-23 900	-10 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-430 682</b>	<b>-419 372</b>	<b>-372 310</b>	<b>-433 351</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>618 433</b>	<b>313 634</b>	<b>675 690</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	493	112	0	0
Finanskostnader	11	-618 553	-355 050	-604 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-618 060</b>	<b>-354 938</b>	<b>-604 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>373</b>	<b>-41 304</b>	<b>71 690</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-41 304		
Reduksjon udekket tap		373	0		



**EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 921 004 400, KUNDENR. 6641**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	17 314 500	17 314 500
Tomt	12	3 055 500	3 055 500
Andre varige driftsmidler	13	5 351	10 702
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>20 375 351</b>	<b>20 380 702</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		114 733	59 384
Sparekonto OBOS-banken		818	797
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>115 551</b>	<b>60 181</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 490 903</b>	<b>20 440 884</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 10 * 10 000		100 000	100 000
Udekket tap	14	-199 443	-199 815
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-99 443</b>	<b>-99 815</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 375 758	12 386 132
Borettsinnskudd	16	8 148 000	8 148 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 523 758</b>	<b>20 534 132</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 906	3 750
Påløpte renter		61 849	2 817
Påløpte avdrag		832	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>66 587</b>	<b>6 567</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 490 903</b>	<b>20 440 884</b>
Pantstillelse	17	20 570 000	20 570 000
Garantiansvar		0	0



11

Eplehagen Kristiansund Brl

Kristiansund N, 14.02.2024  
Styret i Eplehagen Kristiansund Borettslag

Trude Orset

Rolf Allan Lyche

Siv Helen Otterholm

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Lån/Renter	613 515
Felleskostnader	435 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 049 115</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 115
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 115</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 15 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 949.

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

Juridisk bistand	-48 281
Andre konsulentonorarer Bygg-Con as	-31 838
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-80 119</b>

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

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 219
Egenandel forsikring	-3 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 219</b>

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

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

Eiendomsskatt	-59 835
Renovasjonsavgift	-52 000
Kommunale avgifter Vann og Avløp	-106 989
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-218 824</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-107
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 052
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 212</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	472
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>493</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-610 077
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 476
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-618 553</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2018	17 314 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>17 314 500</b>

Tomten ble kjøpt i 2018 for 3 055 500.

Gnr.8/bnr.240 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet, jf. noten om om drift og vedlikehold.

Selskapet ble stiftet 09.05.18

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser

Tilgang 2021	16 053	
Avskrevet tidligere	-5 351	
Avskrevet i år	-5 351	
		5 351
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>5 351</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-5 351</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-12 222 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-12 222 000

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-200 000	
Nedbetalt tidligere	35 868	
Nedbetalt i år	10 374	
		-153 758

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-12 375 758**

---

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Banken AS	Første avdrag er 30/11-2028
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2028	
1		2 500
2		2 550
3, 5		2 600
4		2 700
6, 7, 8, 9, 10		2 750

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2018	-8 148 000
------------------	------------

---

**SUM BORETTINNSKUDD** **-8 148 000**

---

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 148 000
Pantelån	12 375 758
Påløpte avdrag	832
<b>TOTALT</b>	<b>20 524 590</b>

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

Bygninger	17 314 500
Tomt	3 055 500
<b>TOTALT</b>	<b>20 370 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6862715. 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.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## Større vedlikehold og rehabilitering



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24

Selskapsnummer: 6641 Selskapsnavn: Eplehagen Kristiansund Brl

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.