



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 30.04.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 132 848	1 049 115
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 132 848</b>	<b>1 049 115</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	17 115
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 350	5 351
Annen driftskostnad		410 534	408 216
<b>Sum kostnader</b>		<b>427 295</b>	<b>430 682</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>705 553</b>	<b>618 433</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		357	493
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>357</b>	<b>493</b>
Annen finanskostnad		723 568	618 553
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>723 568</b>	<b>618 553</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-723 211</b>	<b>-618 060</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-17 658</b>	<b>373</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-17 658</b>	<b>373</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-17 658</b>	<b>373</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-17 658	373
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-17 658</b>	<b>373</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 370 000	20 370 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	5 351
Sum varige driftsmidler		20 370 001	20 375 351
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 370 001	20 375 351
<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		30 202	115 551
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 202	115 551
Sum omløpsmidler		30 202	115 551
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 400 203</b>	<b>20 490 903</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		217 100	199 443
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-217 100</b>	<b>-199 443</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-117 100</b>	<b>-99 443</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 365 350	12 375 758
Øvrig langsiktig gjeld		8 148 000	8 148 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 513 350</b>	<b>20 523 758</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 513 350</b>	<b>20 523 758</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 953	62 681
Leverandørgjeld			3 906
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 953</b>	<b>66 587</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 517 303</b>	<b>20 590 345</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 400 203</b>	<b>20 490 903</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 374192

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 29.04.2025



Organisasjonsnr: 921 004 400  
EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 132 848	1 049 115
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 132 848</b>	<b>1 049 115</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	17 115
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 350	5 351
Annen driftskostnad		410 534	408 216
<b>Sum kostnader</b>		<b>427 295</b>	<b>430 682</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>705 553</b>	<b>618 433</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		357	493
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>357</b>	<b>493</b>
Annen finanskostnad		723 568	618 553
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>723 568</b>	<b>618 553</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-723 211</b>	<b>-618 060</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-17 658</b>	<b>373</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-17 658</b>	<b>373</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-17 658</b>	<b>373</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-17 658	373
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-17 658</b>	<b>373</b>



Organisasjonsnr: 921 004 400  
EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 370 000	20 370 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	5 351
Sum varige driftsmidler		20 370 001	20 375 351
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 370 001	20 375 351
<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		30 202	115 551
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 202	115 551
Sum omløpsmidler		30 202	115 551
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 400 203</b>	<b>20 490 903</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	217 100	199 443
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-217 100</b>	<b>-199 443</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-117 100</b>	<b>-99 443</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 365 350	12 375 758
Øvrig langsiktig gjeld	8 148 000	8 148 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>20 513 350</b>	<b>20 523 758</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>20 513 350</b>	<b>20 523 758</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 953	62 681
Leverandørgjeld		3 906
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 953</b>	<b>66 587</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>20 517 303</b>	<b>20 590 345</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>20 400 203</b>	<b>20 490 903</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 2025

## Innkalling

S.nr. 6641

EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

3. april 2025 kl. 18:00, Goma IL, Kitty Willhelmsens gate 1.

### 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

Med vennlig hilsen,

Styret i EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Styreleder

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 Trude foreslått. Som protokollvitner ble Olga og Eirik 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. 2.g\_6641\_Revisjonsberetning\_for\_Eplehagen\_Kristiansund\_Borettslag.pdf
- 2. 6641 Årsregnskap 2024.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

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



## Innstilling

Styret mener rollene når det gjelder styreleder og styremedlemmer bør stå uendret denne perioden hvertfall pga. reklamasjonssaken som vi fremdeles har gående, og arbeidet som er lagt ned.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trude Orset

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rolf Lyche
- Siv Helen Otterholm

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eirik Øyen Sund  
Forslag hvis ønsket
- Simen Endre Botten  
Forslag hvis ønsket



## Styrets årsrapport

Det jobbes fremdeles med reklamasjonen på uteområdet.

Det har vært og er en lang prosess, mye korrespondanse frem og tilbake med advokat, prosjektleder, takstmann, utbygger og arbeidere.

Det har gått trått, veldig trått, men gravingen skal være ferdig og det er ferdigstillelse av uteområde som gjenstår. Og utbedring av skader som er oppstått under arbeidet.

Vi har fått asfalt og kantstein av kommunen, og nå jobbes det med å finne en løsning på arbeidet med klargjøring for dette.



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1  
DaaeGården, 6010 Ålesund

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Eplehagen Kristiansund Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eplehagen Kristiansund Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgje 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

Vedlegg 1

2.g\_6741\_2 Revisjonsberetning\_for\_Eplehagen\_Kristiansund\_Borettslag.pdf

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Permeo document key: PM51FDYULP-7YOC-LNH6AP-EPEEW-ESSX



**Shape the future  
with confidence**

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 20. februar 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Permeo document key: PN51FDYULP-7YOC-LNH6AP-EPEEW-ESSX



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-20 18:53:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PN5TIFDYULP-7YOCLNH6AP-EPEEW-ESSIX

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

2.g\_6841



## 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>48 964</b>	<b>53 614</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-17 658	373
Tilbakeføring av avskrivning	13	5 350	5 351
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-10 408	-10 374
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-22 715</b>	<b>-4 650</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>26 249</b>	<b>48 964</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		30 202	115 551
Kortsiktig gjeld		-3 953	-66 587
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>26 249</b>	<b>48 964</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 132 848	1 049 115	0	1 133 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 132 848</b>	<b>1 049 115</b>	<b>0</b>	<b>1 133 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 410	-2 115	0	-1 410
Styrehonorar	4	-10 000	-15 000	0	-10 000
Avskrivninger	13	-5 350	-5 351	0	-5 350
Revisjonshonorar	5	-8 021	-6 949	0	-8 500
Forretningsførerhonorar		-33 100	-31 478	0	-35 000
Konsulenthonorar	6	-28 188	-80 119	0	-24 000
Drift og vedlikehold	7	-5 771	-6 219	0	-6 000
Forsikringer		-84 760	-62 416	0	-100 000
Kommunale avgifter	8	-248 430	-218 824	0	-224 000
Andre driftskostnader	9	-2 266	-2 212	0	-2 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-427 295</b>	<b>-430 682</b>	<b>0</b>	<b>-416 260</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>705 553</b>	<b>618 433</b>	<b>0</b>	<b>716 740</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	357	493	0	0
Finanskostnader	11	-723 568	-618 553	0	-686 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-723 211</b>	<b>-618 060</b>	<b>0</b>	<b>-686 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-17 658</b>	<b>373</b>	<b>0</b>	<b>30 740</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-17 658	0		
Reduksjon udekket tap		0	373		



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

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	17 314 500	17 314 500
Tomt		3 055 500	3 055 500
Andre varige driftsmidler	13	1	5 351
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>20 370 001</b>	<b>20 375 351</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		29 354	114 733
Sparekonto OBOS-banken		848	818
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>30 202</b>	<b>115 551</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 400 203</b>	<b>20 490 903</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 10 * 10 000		100 000	100 000
Udekket tap	14	-217 100	-199 443
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-117 100</b>	<b>-99 443</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 365 350	12 375 758
Borettsinnskudd	16	8 148 000	8 148 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 513 350</b>	<b>20 523 758</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	3 906
Påløpte renter		3 953	61 849
Påløpte avdrag		0	832
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 953</b>	<b>66 587</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 400 203</b>	<b>20 490 903</b>
Pantstillelse	17	20 570 000	20 570 000
Garantiansvar		0	0

Kristiansund N, 18.02.2025  
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	697 248
Felleskostnader	435 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 132 848</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-1 410
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 410</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 10 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 021.

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

Juridisk bistand	-21 938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 500
Andre konsulentonorarer	-3 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-28 188</b>

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

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 771
Egenandel forsikring	-3 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 771</b>

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

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

Eiendomsskatt	-69 884
Renovasjonsavgift	-52 788
Kommunale avgifter - vann og avløp	-125 758
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-248 430</b>

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

Andre fremmede tjenester	-156
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 055
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 266</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	327
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>357</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-714 171
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 397
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-723 568</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	-10 702	
Avskrevet i år	-5 350	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-5 350</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. 31.12.24 var 5,85 %. 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. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-200 000	
Nedbetalt tidligere	46 242	
Nedbetalt i år	10 408	
		-143 350

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-12 365 350</b>
------------------------------------	--	--------------------

**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. Estimert 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
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2028</b>	
1		2 450
2		2 500
3,5		2 550
4		2 650
6,7,8,9,10		2 700

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2018 -8 148 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -8 148 000**

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 148 000
Pantelån	12 365 350
<b>TOTALT</b>	<b>20 513 350</b>

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

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



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 6641 Selskapsnavn: EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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