



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 342 026  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ELVEPROMENADEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Olav Liaset  
Franslykkja 24  
7300 ORKANGER

### 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: Arne Grønset  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

### 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, 30.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		744 700	698 550
Annen driftsinntekt		2 050 535	1 989 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 795 235</b>	<b>2 687 550</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	46 781	43 033
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	4 023	5 029
Annen driftskostnad	3	1 519 980	1 791 937
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 570 784</b>	<b>1 839 999</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 224 451</b>	<b>847 551</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2	348
Annen finansinntekt		10 214	10 784
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 216</b>	<b>11 132</b>
Annen rentekostnad		340 912	168 198
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>340 912</b>	<b>168 198</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-330 696</b>	<b>-157 066</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>893 755</b>	<b>690 484</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>893 755</b>	<b>690 485</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>893 755</b>	<b>690 484</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		893 755	690 484
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>893 755</b>	<b>690 484</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt gnr 5 bnr 346, 4017m2	2	442 167	
Garasje	2	389 899	389 899
Boligbygning	2	26 303 570	26 676 213
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	16 095	20 118
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 151 730</b>	<b>27 086 229</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		250	250
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>250</b>	<b>250</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 151 980</b>	<b>27 086 479</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	15 775	
Andre fordringer		48 585	37 825
<b>Sum fordringer</b>		<b>64 360</b>	<b>37 825</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 329 263	634 484
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 329 263</b>	<b>634 484</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 393 623</b>	<b>672 309</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 545 603</b>	<b>27 758 789</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	5, 6	2 300	2 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 300</b>	<b>2 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	8 516 091	7 622 336
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 516 091</b>	<b>7 622 336</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>8 518 391</b>	<b>7 624 636</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	12 243 747	12 931 257
Borettsinnskudd	8, 9	6 900 000	6 900 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 143 747</b>	<b>19 831 257</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 143 747</b>	<b>19 831 257</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		233 556	95 796
Skyldige offentlige avgifter			101
Annen kortsiktig gjeld		649 910	206 999
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>883 466</b>	<b>302 896</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 027 213</b>	<b>20 134 153</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 545 603</b>	<b>27 758 789</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 601965

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 980 342 026  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ELVEPROMENADEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Olav Liaset  
Franslykkja 24  
7300 ORKANGER

**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: Arne Grønset  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

**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, 22.07.2023



Organisasjonsnr: 980 342 026  
ELVEPROMENADEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		744 700	698 550
Annen driftsinntekt		2 050 535	1 989 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 795 235</b>	<b>2 687 550</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	46 781	43 033
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	4 023	5 029
Annen driftskostnad	3	1 519 980	1 791 937
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 570 784</b>	<b>1 839 999</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 224 451</b>	<b>847 551</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	2		348
Annen finansinntekt		10 214	10 784
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 216</b>	<b>11 132</b>
Annen rentekostnad		340 912	168 198
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>340 912</b>	<b>168 198</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-330 696</b>	<b>-157 066</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>893 755</b>	<b>690 484</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>893 755</b>	<b>690 485</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>893 755</b>	<b>690 484</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		893 755	690 484
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>893 755</b>	<b>690 484</b>



Organisasjonsnr: 980 342 026  
ELVEPROMENADEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomt gnr 5 bnr 346, 4017m2	2	442 167	
Garasje	2	389 899	389 899
Boligbygning	2	26 303 570	26 676 213
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	16 095	20 118
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 151 730</b>	<b>27 086 229</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler		250	250
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>250</b>	<b>250</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 151 980</b>	<b>27 086 479</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	4	15 775	
Andre fordringer		48 585	37 825
<b>Sum fordringer</b>		<b>64 360</b>	<b>37 825</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 329 263	634 484
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 329 263</b>	<b>634 484</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 393 623</b>	<b>672 309</b>
-------------------------	--	------------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 545 603</b>	<b>27 758 789</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	5, 6	2 300	2 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 300</b>	<b>2 300</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	8 516 091	7 622 336
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 516 091</b>	<b>7 622 336</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>8 518 391</b>	<b>7 624 636</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7, 8	12 243 747	12 931 257
Borettsinnskudd	8, 9	6 900 000	6 900 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 143 747</b>	<b>19 831 257</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 143 747</b>	<b>19 831 257</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		233 556	95 796
Skyldige offentlige avgifter			101
Annen kortsiktig gjeld		649 910	206 999
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>883 466</b>	<b>302 896</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 027 213</b>	<b>20 134 153</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 545 603</b>	<b>27 758 789</b>



Organisasjonsnr: 980 342 026  
ELVEPROMENADEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet. Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet. Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost- og virkelig pris. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig. Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % utfra en vurdering av bokført verdi sammenliknet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Jfr vedlikeholdsnotene. Driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

## Note

1

### Spesifisering av resultatregnskapet

#### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5000.00	5000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5781.00	5318.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	36000.00	32715.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	46781.00	43033.00

#### Mer om årsverk og lønn

Andre ytelser er styrehonorar

## Note



## Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

## Note

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

## Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

## Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

## Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer



Note  
8

**Gjeld**

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt  
9051802.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
12243747.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
27135636.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak  
Se eventuelle andre vedlegg.



## Noter 2022

### ELVEPROMENADEN BORETTSLAG

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsett til laveste av historisk kost- og virkelig pris. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % utfra en vurdering av bokført verdi sammenliknet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Jfr vedlikeholdsnotene. Driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

#### Note 1 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Lønn	5 000	5 000
Arbeidsgiveravgift	5 781	5 318
Andre ytelser	36 000	32 715
<b>Sum</b>	<b>46 781</b>	<b>43 033</b>

#### Mer om lønn

Andre ytelser er styrehonorar

#### Note 2 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Det er i tillegg ført kr 69 524 på Anlegg under utførelse. Dette gjelder prosjektering av nytt sprinkelanlegg.

	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	27 066 112	43 656	27 109 768
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>27 066 112</b>	<b>43 656</b>	<b>27 109 768</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2022		(23 539)	(23 539)
Akkumulerte avskr. 31.12.2022		(27 562)	(27 562)
<b>Balansført verdi pr. 31.12.2022</b>	<b>27 066 112</b>	<b>16 094</b>	<b>27 082 206</b>
Årets avskrivninger		(4 023)	(4 023)
Økonomisk levetid		5 år	
<b>Avskrivningsplan: Lineær og Saldo</b>		<b>20,0 %</b>	

#### Note 3 - Vedlikehold

Vedlikehold av bygninger og anlegg var på kr 380 950.

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



## Note 4 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2022.

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	15 775	
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>	<b>15 775</b>	

## Note 5 - Egenkapital

	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	2 300	7 622 336	7 624 636
Årets resultat		893 755	893 755
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>2 300</b>	<b>8 516 091</b>	<b>8 518 391</b>

## Note 6 - Andelskapital

Av total andelskapital på kr 2.300 eies følgende av ledende personer

Tittel	Navn	Antall andeler
Styremedlem	Johan Kvernmo	1 andel à kr 100
Styremedlem	Oddvar Gjerstad	1 andel à kr 100
Varamedlem	Johan Østeggen	1 andel à kr 100



## Note 7 - Pantegjeld

	<b>Kommunalbanken</b>
Lånenummer	Oppføringslån 19990027
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	1999
Rentesats, nominell	3,950 % p.a
Beregnet innfridd	2038
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp	24 000 000
Lånesaldo 01.01.	12 931 257
Avdrag i perioden	687 510
Lånesaldo 31.12.	12 243 747
Saldo 5 år frem i tid	8 780 233

Antall andeler, andel gjeld og sum fellesgjeld fordelt på 23 andeler	Antall andeler	Andel gjeld	Sum fellesgjeld
Andel 1,4,7,9,12,15	6	482 972	2 897 832
Andel 2,3,5,6,8,10,11,13,14,16,17,18,19,20,21,22	16	386 284	6 180 539
Andel 23	1	3 165 370	3 165 369
<b>Sum fellesgjeld</b>			<b>12 243 740</b>

Fellesgjelden er fordelt etter en nøkkel som er regnet ut i forhold til størrelsen på de ulike leilighetene.

## Pantstillelser

	Pålydende pantstillelse	Bokført verdi pantsatte eiendeler	Restgjeld pr 31.12.2022
Tomt og bygninger	42 700 000	27 151 731	12 243 747

## Note 8 - Gjeld

	<b>Beløp</b>
Del av gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	9 051 802
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	12 243 747
Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler	27 135 636

## Note 9 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd pr 31.12.2022	6 900 000
-------------------------------	-----------



**Note 10 - Disponible midler**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Disponible midler 01.01.	369 413	553 804
Årets resultat	893 755	690 484
Avdrag på lån	-687 510	- 879 893
Anlegg under utførelse	-69 524	
Avskrivning	4 023	5 029
Opptak av lån		
Årets endring disponible midler	140 744	-184 380
<u>Disponible midler 31.12.</u>	<u>510 157</u>	<u>369 425</u>
Omløpsmidler	1 393 623	672 309
Kortsiktig gjeld	-883 466	-302 896
<u>Disponible midler 31.12.</u>	<u>510 157</u>	<u>369 413</u>



## ÅRSBERETNING 2022 ELVEPROMENADEN BORETTSLAG Org.nr 980342026

### Styret

Styret har for 2022 bestått av følgende:

Leder : Arne Grønset  
Nestleder: John Egil Bergem  
Styremedlemmer: Gunnhild Wingan  
Oddvar Gjerstad  
Johan N. Kvernmo  
Varamedlemmer: Liv Anne Kielland  
Johan Østeggen

Borettslagets styre består 1 kvinne og 4 menn. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og evt. tilsetninger i borettslaget. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i borettslaget. Det er holdt 8 styremøter og 2 beboermøter i 2022.

### Beliggenhet og formål:

Borettslaget ligger på Orkanger. Borettslagets formål er å skaffe bolig til andelseierne.

### Ansatte:

Borettslaget har ingen ansatte.

### Miljø:

Borettslaget forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for et borettslag.

Årsregnskap	2022
Driftsinntekter	2 795 235
Driftsresultat	1 224 451
Årsresultat	893 755
Disponible midler 01.01.23	1 329 263

Hjemmetjenesten har leid Majorstua i de første månedene. I løpet av 2022 fikk vi en avtale med Orkland kommune som medfører at kommunen betaler for bruk av fellesarealer i bokollektivet og Tirilltoppen. Nå leier hjemmetjenesten areal innenfor den prisen som kommunen betaler for. Prisen er satt til samme leie som for en 3-romsleilighet. I 2022 var den på 9000 kr per måned.



Elvepromenaden Borettslag er svært fornøyd med å ha hjemmetjenesten ,sone Orkanger, som leietaker. Det medfører større trygghet blant beboerne.

Nytt i 2022:

## **VANNLEKKASJE**

I begynnelsen av januar 2022 fikk vi en vannlekkasje i 3 leiligheter. Det ble opprettet skadesak med vårt forsikringsselskap Gjensidige. Kommunikasjonen med Gjensidige har vært tilfredsstillende. Men det har vært verre med bedriften som Gjensidige valgte som entreprenør: Polygon. Arbeidet gikk veldig seint, og det var til tider vanskelig med kommunikasjon. To av leilighetene ble ferdigstilt etter ca 6 måneder, mens den tredje ikke var ferdigstilt ved årsskiftet.

Det ble samtidig innmeldt en skadesak 2: Fuktighet ved vindu i korridor i 1. etasje. Der ble det en fordeling av kostnader mellom forsikringsselskapet og borettslaget. Arbeidet er ikke ferdigstilt ved årsskiftet.

## **BREDBÅND/TV**

Borettslaget inngikk avtale med Svorka om installering av bredbånd/TV i borettslaget på høsten 2022. Arbeidet ble sluttført i løpet av januar 2023. Dette innebærer en langt sikrere tjeneste på dette feltet enn vi hadde fra før.

## **SPRINKLING**

Det er vedtatt at borettslaget skal installere sprinkling i leiligheter og fellesrom. Det er inngått avtale med Orkland kommune om arbeidet. Selve installeringen er ikke kommet i gang i 2022.

## **ØKTE KOSTNADER**

Rentekostnadene økte mye i løpet av 2022. Det samme gjaldt kommunale kostnader. Utgiftene til strøm og fjernvarme har holdt seg omtrent på samme nivå som året før.

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetning om fortsatt drift. Det vises for øvrig til regnskapet.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Elvepromenaden borettslag sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.


Det er ikke inntruffet andre forhold etter regnskapets slutt som har betydning for det framlagte regnskapet.




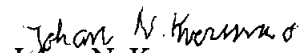
Orkanger, 21.03.2023


---

  
Arne Grønset  
Leder

  
John Egil Bergem  
Nestleder

  
Oddvar Gjerstad  
Styremedlem

  
Johan N. Kvernmo  
Styremedlem

  
Gunnhild Wingan  
Styremedlem



BDO AS  
Tverradkomsten 23  
7300 Orkanger

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Elvepromenaden Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Elvepromenaden Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS

Erik Horghagen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: EG7QF-M8HP6-VLYGB-4H7DG-6YDOP-2LT2K



# 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."

## Erik Horghagen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-923178

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-21 12:21:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EG7QF-M8HP6-VLYGB-4H7DG-6YDOP-2LT2K

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## Resultatregnskap for 2022 ELVEPROMENADEN BORETTSLAG

	Note	2022	2021
Salgsinntekt		744 700	698 550
Annen driftsinntekt		2 050 535	1 989 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 795 235</b>	<b>2 687 550</b>
Lønnskostnad	1	(46 781)	(43 033)
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	(4 023)	(5 029)
Annen driftskostnad	3	(1 519 980)	(1 791 937)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(1 570 784)</b>	<b>(1 839 999)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 224 451</b>	<b>847 551</b>
Annen renteinntekt		2	348
Annen finansinntekt		10 214	10 784
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 216</b>	<b>11 132</b>
Annen rentekostnad		(340 912)	(168 198)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(340 912)</b>	<b>(168 198)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>(330 696)</b>	<b>(157 066)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>893 755</b>	<b>690 484</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>893 755</b>	<b>690 484</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		893 755	690 484
<b>Sum</b>		<b>893 755</b>	<b>690 484</b>




### Balanse pr. 31. desember 2022 ELVEPROMENADEN BORETTSLAG

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt gnr 5 bnr 346, 4017m2	2	442 167	0
Garasje	2	389 899	389 899
Boligbygning	2	26 303 570	26 676 213
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	16 095	20 118
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 151 730</b>	<b>27 086 229</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		250	250
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>250</b>	<b>250</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 151 980</b>	<b>27 086 479</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	15 775	0
Andre fordringer		48 585	37 825
<b>Sum fordringer</b>		<b>64 360</b>	<b>37 825</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 329 263	634 484
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 329 263</b>	<b>634 484</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 393 623</b>	<b>672 309</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>28 545 603</b>	<b>27 758 789</b>


**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**ELVEPROMENADEN BORETTSLAG**

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	5, 6	2 300	2 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 300</b>	<b>2 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	8 516 091	7 622 336
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 516 091</b>	<b>7 622 336</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>8 518 391</b>	<b>7 624 636</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	12 243 747	12 931 257
Borettsinnskudd	8, 9	6 900 000	6 900 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 143 747</b>	<b>19 831 257</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 143 747</b>	<b>19 831 257</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		233 556	95 796
Skyldige offentlige avgifter		0	101
Annen kortsiktig gjeld		649 910	206 999
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>883 466</b>	<b>302 896</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 027 213</b>	<b>20 134 153</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>28 545 603</b>	<b>27 758 789</b>


Orkanger, 27.04.2022.



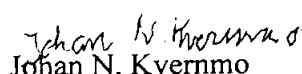
Arne Grønset  
Leder



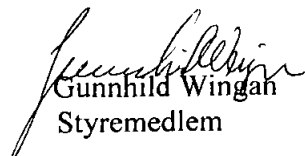
John Egil Bergem  
Nesteleder



Oddvar Gjerstad  
Styremedlem



Johan N. Kvernmo  
Styremedlem



Gunnhild Wingan  
Styremedlem



## Noter 2022

### ELVEPROMENADEN BORETTSLAG

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsett til laveste av historisk kost- og virkelig pris. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % utfra en vurdering av bokført verdi sammenliknet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Jfr vedlikeholdsnotene. Driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

#### Note 1 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Lønn	5 000	5 000
Arbeidsgiveravgift	5 781	5 318
Andre ytelser	36 000	32 715
<b>Sum</b>	<b>46 781</b>	<b>43 033</b>

#### Mer om lønn

Andre ytelser er styrehonorar

#### Note 2 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Det er i tillegg ført kr 69 524 på Anlegg under utførelse. Dette gjelder prosjektering av nytt sprinkelanlegg.

	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	27 066 112	43 656	27 109 768
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>27 066 112</b>	<b>43 656</b>	<b>27 109 768</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2022		(23 539)	(23 539)
Akkumulerte avskr. 31.12.2022		(27 562)	(27 562)
<b>Balansført verdi pr. 31.12.2022</b>	<b>27 066 112</b>	<b>16 094</b>	<b>27 082 206</b>
Årets avskrivninger		(4 023)	(4 023)
Økonomisk levetid		5 år	
<b>Avskrivningsplan: Lineær og Saldo</b>		<b>20,0 %</b>	

#### Note 3 - Vedlikehold

Vedlikehold av bygninger og anlegg var på kr 380 950.

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



## Note 4 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2022.

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	15 775	
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>	<b>15 775</b>	

## Note 5 - Egenkapital

	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	2 300	7 622 336	7 624 636
Årets resultat		893 755	893 755
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>2 300</b>	<b>8 516 091</b>	<b>8 518 391</b>

## Note 6 - Andelskapital

Av total andelskapital på kr 2.300 eies følgende av ledende personer

Tittel	Navn	Antall andeler
Styremedlem	Johan Kvernmo	1 andel à kr 100
Styremedlem	Oddvar Gjerstad	1 andel à kr 100
Varamedlem	Johan Østeggen	1 andel à kr 100



## Note 7 - Pantegjeld

	<b>Kommunalbanken</b>
Lånenummer	Oppføringslån 19990027
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	1999
Rentesats, nominell	3,950 % p.a
Beregnet innfridd	2038
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp	24 000 000
Lånesaldo 01.01.	12 931 257
Avdrag i perioden	687 510
Lånesaldo 31.12.	12 243 747
Saldo 5 år frem i tid	8 780 233

Antall andeler, andel gjeld og sum fellesgjeld fordelt på 23 andeler	Antall andeler	Andel gjeld	Sum fellesgjeld
Andel 1,4,7,9,12,15	6	482 972	2 897 832
Andel 2,3,5,6,8,10,11,13,14,16,17,18,19,20,21,22	16	386 284	6 180 539
Andel 23	1	3 165 370	3 165 369
<b>Sum fellesgjeld</b>			<b>12 243 740</b>

Fellesgjelden er fordelt etter en nøkkel som er regnet ut i forhold til størrelsen på de ulike leilighetene.

## Pantstillelser

	Pålydende pantstillelse	Bokført verdi pantsatte eiendeler	Restgjeld pr 31.12.2022
Tomt og bygninger	42 700 000	27 151 731	12 243 747

## Note 8 - Gjeld

	<b>Beløp</b>
Del av gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	9 051 802
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	12 243 747
Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler	27 135 636

## Note 9 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd pr 31.12.2022	6 900 000
-------------------------------	-----------



**Note 10 - Disponible midler**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Disponible midler 01.01.	369 413	553 804
Årets resultat	893 755	690 484
Avdrag på lån	-687 510	- 879 893
Anlegg under utførelse	-69 524	
Avskrivning	4 023	5 029
Opptak av lån		
Årets endring disponible midler	140 744	-184 380
Disponible midler 31.12.	510 157	369 425
<hr/>		
Omløpsmidler	1 393 623	672 309
Kortsiktig gjeld	-883 466	-302 896
Disponible midler 31.12.	510 157	369 413