



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 718 076
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EINERLIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: 07.04.2025

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, 16.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 951718076

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 065 144	4 696 320
Sum inntekter		5 065 144	4 696 320
Kostnader			
Lønnskostnad		147 189	140 343
Annen driftskostnad		3 338 032	3 689 877
Sum kostnader		3 485 221	3 830 220
Driftsresultat		1 579 923	866 100
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		96 817	80 855
Sum finansinntekter		96 817	80 855
Annen finanskostnad		390 669	351 258
Sum finanskostnader		390 669	351 258
Netto finans		-293 852	-270 404
Resultat før skattekostnad		1 286 071	595 697
Årsresultat		1 286 071	595 697
Totalresultat		1 286 071	595 697
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 286 071	595 697
Sum overføringer og disponeringer		1 286 071	595 697



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 502 496	17 502 496
Sum varige driftsmidler		17 502 496	17 502 496
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		16 000	98 488
Sum finansielle anleggsmidler		16 000	98 488
Sum anleggsmidler		17 518 497	17 600 985
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		215 852	213 729
Sum fordringer		215 852	213 729
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 796 434	2 804 905
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 796 434	2 804 905
Sum omløpsmidler		3 012 287	3 018 635
SUM EIENDELER		20 530 783	20 619 619

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 887 205	9 601 134
Sum opptjent egenkapital		10 887 205	9 601 134
Sum egenkapital		10 893 605	9 607 534
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 653 404	7 589 709
Øvrig langsiktig gjeld		2 716 459	2 801 309
Sum annen langsiktig gjeld		9 369 863	10 391 018
Sum langsiktig gjeld		9 369 863	10 391 018
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		200 226	327 817
Leverandørgjeld		67 089	293 250
Sum kortsiktig gjeld		267 315	621 066
Sum gjeld		9 637 178	11 012 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 530 783	20 619 619



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 406298

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 718 076
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EINERLIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: 07.04.2025

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, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 951 718 076
EINERLIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 065 144	4 696 320
Sum inntekter		5 065 144	4 696 320
Kostnader			
Lønnskostnad		147 189	140 343
Annen driftskostnad		3 338 032	3 689 877
Sum kostnader		3 485 221	3 830 220
Driftsresultat		1 579 923	866 100
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		96 817	80 855
Sum finansinntekter		96 817	80 855
Annen finanskostnad		390 669	351 258
Sum finanskostnader		390 669	351 258
Netto finans		-293 852	-270 404
Resultat før skattekostnad		1 286 071	595 697
Årsresultat		1 286 071	595 697
Totalresultat		1 286 071	595 697
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 286 071	595 697
Sum overføringer og disponeringer		1 286 071	595 697



Organisasjonsnr: 951 718 076
EINERLIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		17 502 496	17 502 496
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		16 000	98 488
Sum anleggsmidler		17 518 497	17 600 985
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		215 852	213 729
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 796 434	2 804 905
Sum omløpsmidler		2 796 434	2 804 905
Sum omløpsmidler		3 012 287	3 018 635
SUM EIENDELER		20 530 783	20 619 619
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	10 887 205	9 601 134
Sum opptjent egenkapital	10 887 205	9 601 134
Sum egenkapital	10 893 605	9 607 534
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 653 404	7 589 709
Øvrig langsiktig gjeld	2 716 459	2 801 309
Sum annen langsiktig gjeld	9 369 863	10 391 018
Sum langsiktig gjeld	9 369 863	10 391 018
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	200 226	327 817
Leverandørgjeld	67 089	293 250
Sum kortsiktig gjeld	267 315	621 066
Sum gjeld	9 637 178	11 012 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 530 783	20 619 619



Organisasjonsnr: 951 718 076
EINERLIEN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6123

EINERLIEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i EINERLIEN 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:

7. april 2025 kl. 18:00, Kafeen i Vadmyrhallen.

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. Innglassing av altaner (vinterstue)
8. Takrens
9. Valg av tillitsvalgte
10. Forslag til vedtektsendring - styresammensetning §8-1 (1)
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i EINERLIEN 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

Harald Hernæs er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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

Kandidater velges på møtet.



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.

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

Vedlegg

1. 6123 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 134 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 134 000



Sak 7

Innglassing av altaner (vinterstue)

Forslag fremmet av:

Maria Olsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Det foreslås å glasse inn altanene i borettslaget for å få en forlengelse av stuen og gjøre det mulig å bruke altanen også på dager med fint vær året rundt.

Innvendig innglassing vil redusere slitasje på møbler og bidra til å holde altanene renere. Tiltaket er allerede gjennomført med gode erfaringer i Lyngfaret borettslag.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at:

1. Det gis tillatelse til at beboerne kan glasse inn sine respektive altaner (vinterstue).
2. Kostnadene knyttet til innglassing samt fremtidig vedlikehold skal dekkes av den enkelte andelseier.
3. Innglassing skal utføres etter standardiserte løsninger som er godkjent av styret for å sikre et enhetlig uttrykk på fasadene.

Konsekvenser av vedtaket: Alle kostnader til installasjon og vedlikehold bæres av den enkelte beboer.

Borettslaget vil få et mer helhetlig uttrykk dersom arbeidet utføres etter felles retningslinjer.

Styrets innstilling

Styret ønsker generelt så få individuelle løsninger som mulig i borettslaget. Dette skyldes utfordringer knyttet til ansvar for vedlikehold mellom borettslaget og den enkelte beboer, samt vanskeligheten med å håndtere eventuelle tvilstilfeller som kan oppstå. Styret mener derfor at innglassing enten bør gjennomføres samlet for alle eller ikke gjennomføres i det hele tatt. Innglassing av altanene kommer også i direkte konflikt med arbeidet rundt rømningsveier, ettersom altanene skal brukes som rømningsvei fra tredje etasje. Dersom altanene glasset inn, må sprinkleranlegg installeres for å sikre innvendig rømning, da den utvendige rømningsveien ikke vil være tilgjengelig. Sprinkling er også utfordrende fordi alle boenhetene i borettslaget har noe ulik utforming, og alle rom må sprinkles.

Styret foreslår å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Det gis tillatelse til at beboerne kan glasse inn sine respektive altaner (vinterstue). Kostnadene knyttet til innglassing samt fremtidig vedlikehold skal dekkes av den enkelte andelseier. Innglassing skal utføres etter standardiserte løsninger som er godkjent av styret for å sikre et enhetlig uttrykk på fasadene.



Sak 8

Takrens

Forslag fremmet av:

Maria Olsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Takene i borettslaget har betydelige forekomster av mose og grønske, noe som reduserer levetiden på takene og skaper vedlikeholdsutfordringer.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at:

1. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og engasjere profesjonell entreprenør for å gjennomføre en grundig takrens på alle bygninger i borettslaget.
2. Kostnadene ved tiltaket dekkes av fellesmidler.

Konsekvenser av vedtaket: Tiltaket vil medføre kostnader til innleid arbeidskraft, men sikrer en trygg, forskriftsmessig og effektiv gjennomføring av nødvendig vedlikehold, noe som vil beskytte og forlenge levetiden på takene samt ivareta sikkerheten til beboerne

Styrets innstilling

Styret påpeker at takene er fra 1997 og nærmer seg slutten på forventet levetid, som normalt er på ca. 30–40 år for denne typen tak. Takene viser per i dag ingen tegn til alvorlige problemer. Styret mener derfor at nytten av en omfattende takrens vil være begrenset, og anbefaler heller at midlene spares til et fremtidig takbytte som er realistisk å forvente innen en periode på 10 år.

Styret foreslår å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og engasjere profesjonell entreprenør for å gjennomføre en grundig takrens på alle bygninger i borettslaget. Kostnadene ved tiltaket dekkes av fellesmidler.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Svein Bratteteig



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 10

Forslag til vedtektsendring - styresammensetning §8-1 (1)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslaget faller bort dersom det ble valgt varamedlemmer i sak 8.

Det foreslås å endre borettslagets vedtekter §8-1 (1) fra "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer med 2 varamedlemmer." til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer"

Forslag til vedtak

Vedtektenes §8-1 (1) endres til: "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer"

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden 2024/2025

Styret har i gjeldende periode avholdt styremøter etter behov og hatt jevnlig kontakt for løpende oppfølging av drift og prosjekter i borettslaget. Styret har også gjennomført flere befaringer med eksisterende og potensielle leverandører for å sikre kvalitet og fremdrift i driftsoppgaver og prosjekter.

Vedlikehold og utbedringer

- **Lekkasjer fra bodtak:** Det har vært flere tilfeller av lekkasje fra bodtak. Etter gjennomgang med leverandør besluttet styret å modifisere takløsningen ved å flytte takrennen til utsiden av bodtaket. Tiltaket er gjennomført for alle steder med påviste lekkasjer, og denne løsningen vil benyttes ved eventuelle fremtidige lekkasjer.
- **Rømningsveier fra 3. etasje:** Styret har i samarbeid med OBOS Prosjekt og A/Stab utviklet en løsning for rømningsveier fra 3. etasje. Det er gjennomført forhåndskonferanse med Bergen kommune, som stiller seg positive til løsningsforslaget. A/Stab vil redegjøre nærmere for løsningen på generalforsamlingen.

Konflikt med Aneo om ladepriser

Borettslaget inngikk tidligere en avtale med Ohmia Charging (nå Aneo) om etablering av elbillading, markedsført med fast pris og inkludert strøm og nettleie. I 2024 endret Aneo ensidig prismodellen til abonnement kombinert med strøm til spotpris, noe som har medført betydelige kostnadsøkninger for mange beboere. Kommunikasjonen rundt endringene har vært mangelfull.

Som følge av dette har styret gått sammen med omtrent 30 andre borettslag og sameier i Bergen og etablert Ladegruppen. Denne gruppen har engasjert advokat, og den foreløpige vurderingen tilsier at borettslaget står sterkt juridisk dersom saken forfølges rettslig. Aneo har hittil vist liten vilje til dialog eller å endre på vilkårene. Ladegruppen er nå utvidet til Ladegruppen Norge for å styrke posisjonen ytterligere, og flere borettslag og sameier fra hele landet inviteres til å delta.

Ny avtale med OBOS Nett (fiberbredbånd)

Styret har fremforhandlet en ny avtale med OBOS Nett om fiberbredbånd til hele borettslaget, med forventet implementering i løpet av høsten 2025. Denne løsningen erstatter eksisterende kabel-TV og internettløsning. Styret vurderer avtalen som fremtidsrettet og kostnadseffektiv, og forventer ingen økte kostnader for beboerne sammenlignet med dagens løsning. En nærmere orientering vil bli gitt på generalforsamlingen.

Lovpålagte kontroller og tiltak

- **Radonmåling:** Lovpålagt radonmåling er gjennomført. Resultater avventes for vurdering av nødvendige tiltak.
- **Lekeplasskontroll:** Styret har inngått avtale med Lekeplasshjelpen AS for gjennomføring av lovpålagt kontroll av borettslagets lekeplasser. Under internkontroll ble det oppdaget råteskader på dissestativ ved Einerkollen 2, som ble umiddelbart fjernet av styret. Nytt dissestativ vil bli montert.

Utbedring av fellesarealer

- To slitte betongtrapper mellom Lyngfaret og Einerkollen og ved garasjene er utbedret.
- Styret undersøker mulighetene for rehabilitering av taket på tilfluktsrommet grunnet dårlig tilstand og drenering.
- Tømming av tilfluktsrommet gjennomføres når årets container ankommer. Beboere med gjenstander i tilfluktsrommet må kontakte styret for avklaring, ellers vil gjenstandene bli kastet.



Parkering og trafiksikkerhet

- Parkeringsplassen i Lyngfaret vil bli tydelig oppmerket etter at veiarbeidene er ferdigstilt.
- Styret arbeider med bedre skilting av privat parkering og gjesteparkeringsplasser. Løsninger for bedre kontroll over parkerte biler vurderes.
- Styret er i dialog med Bergen kommune om trafiksikkerhet i svingen i Einerkollen og generelle parkeringsutfordringer i hele Einerkollen.

Aktiviteter fremover

- Anbudsprosess for løsning av rømningsveier.
- Ekstraordinær generalforsamling for å stemme over løsning for rømningsveier gjennomføres når løsning og anbudsprosess er ferdigstilt.
- Eventuelle tiltaksvurderinger etter at rapport fra radonmålingene foreligger.
- Vurdering av utbedring av tilfluktsrommet, inkludert hvilke krav offentlige myndigheter stiller og hva som kreves for å oppnå disse.



Til generalforsamlingen i Einerlien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Einerlien Borettslag** som viser et overskudd på kr 1 286 071. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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 avvirket.

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 04. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



EINERLIEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 718 076, KUNDENR. 6123

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 397 568	2 865 708
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 286 071	595 697
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-936 305	-1 061 751
Innsk. øremerk. bankkto		-2 362	-2 086
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		347 404	-468 140
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 744 972	2 397 569
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 012 287	3 018 635
Kortsiktig gjeld		-267 315	-621 066
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 744 972	2 397 569



EINERLIEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 718 076, KUNDENR. 6123

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 966 656	4 696 320	4 988 168	5 195 000
Andre inntekter	3	98 488	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 065 144	4 696 320	4 988 168	5 195 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 189	-17 343	-18 000	-18 000
Styrehonorar	5	-129 000	-123 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-9 491	-9 006	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-165 245	-156 925	-166 500	-175 000
Konsulenthonorar	7	-11 671	-1 136	-20 000	-55 000
Kontingenter		-12 800	-12 800	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-754 351	-1 157 391	-995 000	-920 000
Forsikringer		-324 182	-285 385	-315 000	-378 000
Kommunale avgifter	9	-1 199 520	-1 145 545	-1 212 000	-1 330 000
Ladekostnader EL-bil		-53 473	-51 420	-50 000	-52 000
Energi/fyring		-6 215	-16 847	-20 000	20 000
TV-anlegg/bredbånd		-420 135	-395 159	-400 000	-395 000
Andre driftskostnader	10	-380 949	-458 263	-289 000	-392 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 485 221	-3 830 220	-3 658 000	-3 868 000
DRIFTSRESULTAT		1 579 923	866 100	1 330 168	1 327 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	96 817	80 855	15 000	15 000
Finanskostnader	12	-390 669	-351 259	-374 000	-349 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-293 852	-270 404	-359 000	-334 000
ÅRSRESULTAT		1 286 071	595 697	971 168	993 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 286 071	595 697		



EINERLIEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 718 076, KUNDENR. 6123

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 143 281	16 143 281
Tomt		1 359 215	1 359 215
Miljøbankkonto, øremerket		16 000	98 488
SUM ANLEGGSMIDLER		17 518 497	17 600 985
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		215 852	213 729
Driftskonto OBOS-banken		1 085 087	1 153 081
Driftskonto OBOS-banken II		4 907	4 907
Sparekonto OBOS-banken		1 706 441	1 646 918
SUM OMLØPSMIDLER		3 012 287	3 018 635
SUM EIENDELER		20 530 783	20 619 619
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 100		6 400	6 400
Opptjent egenkapital		10 887 205	9 601 134
SUM EGENKAPITAL		10 893 605	9 607 534
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 653 404	7 589 709
Borettsinnskudd	15	2 705 250	2 705 250
Avsetning bomiljøtiltak	16	11 209	96 059
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 369 863	10 391 018
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		67 089	293 250
Påløpte renter		33 361	97 478
Påløpte avdrag		166 865	230 339
SUM KORTSIKTIG GJELD		267 315	621 066
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 530 783	20 619 619
Pantstillelse	17	25 005 250	25 005 250
Garantiansvar		0	0

Bergen, 28.02.2025
Styret i Einerlien Borettslag

Harald Hernæs /s/

Svein Bratteteig /s/

Hege Cecilie Hansen /s/

Haavard Ravnaas /s/

Olav Thornes /s/

**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**

Felleskostnader	4 571 904
Kabel-TV	394 752
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 966 656

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fra miljøbankkonto	98 488
SUM ANDRE INNETEKTER	98 488

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 189
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 189

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 129 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 491.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-7 306
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 365
SUM KONSULENTHONORAR	-11 671

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-358 086
Drift/vedlikehold elektro	-76 144
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-278 417
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 205
Kostnader dugnader	-3 499
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-754 351

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-395 216
Vann- og avløpsavgift	-530 189
Feieavgift	-26 100
Renovasjonsavgift	-248 015
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 199 520

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-37 918
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 399
Snørydding	-309 641
Andre fremmede tjenester	-7 466
Andre kontorkostnader	-495
Bank- og kortgebyr	-2 431
Velferdskostnader	-10 599
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-380 949

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 059
Renter av sparekonto i OBOS-banken	61 885
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 873
SUM FINANSINNTEKTER	96 817

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-134 775
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-102 119
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-153 775
SUM FINANSKOSTNADER	-390 669

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1971	7 507 983
Saltak 1997/1998	6 705 760
Flislegging altaner 2000	976 088
Radonanlegg 2009/2010	893 075
Radonanlegg 2012	60 375
SUM BYGNINGER	16 143 281

Tomten ble kjøpt i 1971.

Gnr.124/bnr.164

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 1998	-14 900 000
Nedbetalt tidligere	11 687 510
Nedbetalt i år	657 800
	-2 554 690

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-2 235 391
Nedbetalt tidligere	509 950
Nedbetalt i år	56 644
	-1 668 797

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2016	-4 331 954
Nedbetalt tidligere	1 680 176
Nedbetalt i år	221 861
	-2 429 917

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 653 404
------------------------------------	-------------------



NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-2 705 250
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 705 250

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-11 209
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-11 209

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 705 250
Pantelån	6 653 404
Påløpte avdrag	166 865
TOTALT	9 525 519

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

Bygninger	16 143 281
Tomt	1 359 215
TOTALT	17 502 496



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25

Selskapsnummer: 6123 Selskapsnavn: EINERLIEN 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
E-post: oef@obos.no

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