



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 440 678
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELIASMARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 913 008	2 877 888
Sum inntekter		2 913 008	2 877 888
Kostnader			
Lønnskostnad		272 507	308 804
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			27 620
Annen driftskostnad		1 949 432	1 938 102
Sum kostnader		2 221 939	2 274 526
Driftsresultat		691 069	603 362
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 479	10 147
Sum finansinntekter		6 479	10 147
Annen finanskostnad		160 984	200 496
Sum finanskostnader		160 984	200 496
Netto finans		-154 505	-190 349
Ordinært resultat før skattekostnad		536 564	413 013
Ordinært resultat etter skattekostnad		536 564	413 013
Årsresultat		536 564	413 013
Totalresultat		536 564	413 013
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		536 564	413 013
Sum overføringer og disponeringer		536 564	413 013



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 690 063	4 690 063
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	3	3
Sum varige driftsmidler		4 690 066	4 690 066
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		882 637	876 662
Sum finansielle anleggsmidler		882 637	876 662
Sum anleggsmidler		5 572 702	5 566 727
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 861	331 312
Sum fordringer		1 861	331 312
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 338 230	1 238 170
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 338 230	1 238 170
Sum omløpsmidler		1 340 091	1 569 482
SUM EIENDELER		6 912 793	7 136 210



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		479 550	1 016 114
Sum opptjent egenkapital		-479 550	-1 016 114
Sum egenkapital		-473 150	-1 009 714
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 829 050	7 264 950
Øvrig langsiktig gjeld		505 600	505 600
Sum annen langsiktig gjeld		7 334 650	7 770 550
Sum langsiktig gjeld		7 334 650	7 770 550
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		710	1 215
Leverandørgjeld		32 135	359 514
Skyldige offentlige avgifter		3 427	3 426
Annen kortsiktig gjeld		15 022	11 218
Sum kortsiktig gjeld		51 294	375 374
Sum gjeld		7 385 944	8 145 924
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 912 793	7 136 210



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 582902

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 440 678
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELIASMARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.08.2021



Organisasjonsnr: 950 440 678
ELIASMARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 913 008	2 877 888
Sum inntekter		2 913 008	2 877 888
Kostnader			
Lønnskostnad		272 507	308 804
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			27 620
Annen driftskostnad		1 949 432	1 938 102
Sum kostnader		2 221 939	2 274 526
Driftsresultat		691 069	603 362
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 479	10 147
Sum finansinntekter		6 479	10 147
Annen finanskostnad		160 984	200 496
Sum finanskostnader		160 984	200 496
Netto finans		-154 505	-190 349
Ordinært resultat før skattekostnad		536 564	413 013
Ordinært resultat etter skattekostnad		536 564	413 013
Årsresultat		536 564	413 013
Totalresultat		536 564	413 013
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		536 564	413 013
Sum overføringer og disponeringer		536 564	413 013



Organisasjonsnr: 950 440 678
ELIASMARKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 690 063	4 690 063
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3		3
Sum varige driftsmidler		4 690 066	4 690 066
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		882 637	876 662
Sum finansielle anleggsmidler		882 637	876 662
Sum anleggsmidler		5 572 702	5 566 727
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 861	331 312
Sum fordringer		1 861	331 312
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 338 230	1 238 170
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 338 230	1 238 170
Sum omløpsmidler		1 340 091	1 569 482
SUM EIENDELER		6 912 793	7 136 210

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400



Sum innskutt egenkapital	6 400	6 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	479 550	1 016 114
Sum opptjent egenkapital	-479 550	-1 016 114
Sum egenkapital	-473 150	-1 009 714
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 829 050	7 264 950
Øvrig langsiktig gjeld	505 600	505 600
Sum annen langsiktig gjeld	7 334 650	7 770 550
Sum langsiktig gjeld	7 334 650	7 770 550
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	710	1 215
Leverandørgjeld	32 135	359 514
Skyldige offentlige avgifter	3 427	3 426
Annen kortsiktig gjeld	15 022	11 218
Sum kortsiktig gjeld	51 294	375 374
Sum gjeld	7 385 944	8 145 924
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 912 793	7 136 210



Organisasjonsnr: 950 440 678
ELIASMARKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Eliasmarken Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 15. juni 2021 kl. 18:00 i Lyngbø Klubbhus, Gravdalsveien 9.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Eliasmarken Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Eliasmarken Borettslag
avholdes tirsdag 15. juni 2021 kl. 18:00 i Lyngbø Klubbhus, Gravdalsveien 9.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om å bytte signal/TV-leverandør
Styrets innstilling:
Styret støtter ikke forslagene da dette behandles på ordinært vis under
reforhandling av avtale med nåværende leverandør av signal/TV.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Bergen, 25. mai 2021
Styret i Eliasmarken Borettslag

Yngve Normann Nilsen Andreas Karlsen Fosse Heidi Hatlen

Bjørg Hovland Terje Reistad



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Yngve Normann Nilsen	Eliasmarken 13
Nestleder	Andreas Karlsen Fosse	Eliasmarken 13
Styremedlem/sekretær	Heidi Hatlen	Eliasmarken 11
Styremedlem	Bjørge Hovland	Eliasmarken 23
Styremedlem	Terje Reistad	Beiteveien 12
Varamedlem	Morten Amundsen	Eliasmarken 15
Varamedlem	Geir-Ivan Njøten	Eliasmarken 11

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Yngve Normann Nilsen Eliasmarken 13

Varadelegert

Andreas Karlsen Fosse Eliasmarken 13

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Eliasmarken Borettslag

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.

Eliasmarken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950440678, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Eliasmarken 11-25

Gårds- og bruksnummer:

149 540

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Eliasmarken Borettslag har 1 deltidsansatt. Det er ikke gjort noen tiltak i forbindelse med arbeidsmiljøet. Dette oppfattes å være godt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Styrets arbeid

Samarbeidet i styret har vært godt. Det har vært holt 6 ordinære styremøter i perioden. Årsak til få styremøter i perioden er koronasituasjonen. Styret har hatt hyppig interne dialog mellom styremøtene. I tillegg har det vært diverse arbeidsmøter med leverandører og konsulenter.

Vedlikehold har vært utført av Wikholm AS på sommerstid, og av Gravdal Hage & Anlegg AS når det gjelder vintervedlikehold

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 913 008.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 221 939.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold, for detaljer se resultatregnskap og noter nedenfor.

Resultat

Årets resultat på kr 536 564 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 288 797 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til større vedlikehold som omfatter opprustning av inngangspartiene med utskifting av utvendige avløpsrør.

**Kommunale avgifter i BERGEN kommune**

Kommunale avgifter er beregnet til kr 636 000 for 2021.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 7 161. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eliasmarken Borettslag.

Lån

Eliasmarken Borettslag har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er økt med 2,3 prosent for 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % og renhold på 2,75% fra 1.01.2021. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Eliasmarken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eliasmarken Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 536 564. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsrapport og budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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



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

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper.



Statsautoriserte
revisorer



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 27.05.2021

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



ELIASMARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 440 678, KUNDENR. 6103

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 194 108	1 298 034	1 194 108	1 288 797
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	536 564	413 013	555 300	-1 007 400
Tilbakeføring av avskrivning 13	0	27 620	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	0	0	0	1 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-435 900	-435 900	-436 000	-467 226
Innsk. øremerk. bankkto	-5 975	-108 659	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	94 689	-103 925	119 300	-474 626
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 288 797	1 194 108	1 313 408	814 171
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 340 091	1 569 482		
Kortsiktig gjeld	-51 294	-375 374		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 288 797	1 194 108		



ELIASMARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 440 678, KUNDENR. 6103

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 913 008	2 877 888	2 910 000	3 051 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 913 008	2 877 888	2 910 000	3 051 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-106 929	-111 166	-125 300	-125 400
Styrehonorar	4	-165 578	-197 638	-200 000	-200 000
Avskrivninger	13	0	-27 620	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 220	-8 015	-8 200	-8 400
Forretningsførerhonorar		-103 760	-100 835	-103 800	-106 200
Konsulenthonorar	6	-1 048	-1 020	-5 000	-5 000
Kontingenter		-12 800	-12 800	-12 800	-12 800
Drift og vedlikehold	7	-421 185	-421 306	-286 000	-2 000 000
Forsikringer		-113 168	-103 586	-109 000	-123 000
Kommunale avgifter	8	-623 720	-609 712	-632 000	-636 000
Energi/fyring		-50 902	-66 707	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-445 599	-432 798	-433 000	-450 000
Andre driftskostnader	9	-169 030	-181 323	-172 000	-183 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 221 939	-2 274 526	-2 157 100	-3 919 800
DRIFTSRESULTAT		691 069	603 362	752 900	-868 800
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 479	10 147	8 000	8 000
Finanskostnader	11	-160 984	-200 496	-205 600	-146 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-154 505	-190 349	-197 600	-138 600
ÅRSRESULTAT		536 564	413 013	555 300	-1 007 400
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		536 564	413 013		



ELIASMARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 440 678, KUNDENR. 6103

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 623 743	4 623 743
Tomt		66 320	66 320
Andre varige driftsmidler	13	3	3
Øremerkede bankinnskudd	20	882 637	876 662
SUM ANLEGGSMIDLER		5 572 702	5 566 727
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 861	331 312
Driftskonto OBOS-banken		1 330 651	1 230 591
Driftskonto OBOS-banken II		7 129	7 129
Skattetrekkskonto OBOS-banken		450	450
SUM OMLØPSMIDLER		1 340 091	1 569 482
SUM EIENDELER		6 912 793	7 136 210
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 100		6 400	6 400
Udekket tap	14	-479 550	-1 016 114
SUM EGENKAPITAL		-473 150	-1 009 714
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 829 050	7 264 950
Borettsinnskudd	16	505 600	505 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 334 650	7 770 550
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		32 135	359 514
Skyldige offentlige avgifter	17	3 427	3 426
Påløpte renter		710	1 215
Annen kortsiktig gjeld	18	15 022	11 218
SUM KORTSIKTIG GJELD		51 294	375 374



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 912 793	7 136 210
Pantstillelse	19	10 710 600	10 710 600
Garantiansvar		0	0

Bergen, 25.05.2021
Styret i Eliasmarken Borettslag

Yngve Normann Nilsen/s/

Bjørg Hovland/s/

Terje Reistad/s/

Andreas Karlsen Fosse/s/

Heidi Hatlen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 393 584
Tv-anlegg	435 712
Renhold	83 712
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 913 008

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-63 693
Påløpte feriepenger	-9 108
Arbeidsgiveravgift	-33 611
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	512
Yrkesskadeforsikring	-1 029
SUM PERSONALKOSTNADER	-106 929

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 165 578.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 188, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 220.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 048
SUM KONSULENTHONORAR	-1 048

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-100 257
Drift/vedlikehold VVS	-67 324
Drift/vedlikehold elektro	-20 960
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-151 937
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-80 707
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-421 185

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-144 444
Vann- og avløpsavgift	-302 556
Feieavgift	-20 920
Renovasjonsavgift	-155 801
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-623 720

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

Container	-13 236
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 329
Verktøy og redskaper	-7 675
Telefon-/kontormaskiner	-7 566
Renhold ved firmaer	-83 602
Snørydding	-37 722
Trykksaker	-1 789
Andre kostnader tillitsvalgte	-188
Porto	-1 309
Drivstoff biler, maskiner osv.	-903
Bank- og kortgebyr	-2 460
Velferdskostnader	-5 253
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-169 030

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	504
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 975
SUM FINANSINNTEKTER	6 479

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-160 984
SUM FINANSKOSTNADER	-160 984

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1959	2 609 838
Tilgang 1994	2 013 905
SUM BYGNINGER	4 623 743

Tomten ble kjøpt i 1959

Gnr.149/bnr.540

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

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

Tilgang 2014	31 931
Avskrevet tidligere	-31 930

1

Avfukter

Tilgang 2014	141 850
Avskrevet tidligere	-141 849



		1
Lekeapparat		
Tilgang 2012	50 909	
Avskrevet tidligere	-50 908	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

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 Boligkreditt AS**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-8 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 235 050	
Nedbetalt i år	435 900	
		-6 829 050
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-6 829 050

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1959	-505 600
------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-505 600
----------------------------	-----------------

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-450
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 977
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 427

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-9 108
Påløpte kostnader	-5 914
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 022



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	505 600
Pantelån	6 829 050
TOTALT	7 334 650

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 623 743
Tomt	66 320
TOTALT	4 690 063

NOTE: 20

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



INNKOMNE FORSLAG

Forslagstiller: Andreas Garvik

TV og internett:

- Bytte fra Telenor til Bergen Fiber (Altibox).

Vil kunne gi mer stabilt nett, mulighet for høyere hastigheter og flere individuelle valgmuligheter.

<https://www.altibox.no/boligselskap/>

Kan også kombineres med elbillading på parkeringsplasser i en totalpakke.

<https://www.bergenfiber.no/brl/ladelosninger-for-borettslag/>

Alternativt kun om forslaget om bytte til Bergen Fiber (Altibox) ikke går gjennom:

- Bytte ut gammel router og T-We boks med ny router og T-We Boks II

borettslagsavtalen med Telenor, vil føre til mer stabilt nett, mulighet for høyere hastigheter, mer funksjonalitet og bedre bildekvalitet.



STYRE FORESLÅR FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Yngve N. Nilsen Eliasmarken 13

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Bjørg Hovland Eliasmarken 23

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Andreas Karlsen Fosse Eliasmarken 13 5164 Laksevåg

Heidi Hatlen Eliasmarken 11 5164 Laksevåg

Terje Reistad Beiteveien 12 5019 Bergen

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Morten Amundsen Eliasmarken 15

2. Geir-Ivan Njøten Eliasmarken 11

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Yngve N. Nilsen Eliasmarken 13

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Andreas Karlsen Fosse Eliasmarken 13

Annen informasjon om borettslaget**Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601512. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2018	Avtrekkventilasjon montert	Installert avtrekksvifter på samtlige skorsteiner for å hindre sotnedslag. Borettslaget har gjennomført rørfornyning. Strømpe i alle soilrør og forgreininger. Alle sandfangerne på utsiden av hver inngang er satt i stand.
2016 - 2016	Rørfornyning	