



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 627 507
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVERHØY NORD BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Mathias Starheim
1 etg
Christian VII's gate 6
9012 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tonje Østgård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	3 011 220	2 898 900
Sum inntekter		3 011 220	2 898 900
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	377 650	377 650
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11,12, 13,14	3 069 202	8 546 306
Sum kostnader		3 446 850	8 923 957
Driftsresultat		-435 630	-6 025 057
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	15	91 050	67 787
Sum finanskostnader	16	531 884	224 243
Netto finans		-440 834	-156 457
Ordinært resultat før skattekostnad		-876 463	-6 181 513
Ordinært resultat etter skattekostnad		-435 632	-6 025 056
Årsresultat		-876 463	-6 181 513
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-876 463	-6 181 513
Sum overføringer og disponeringer		-876 463	-6 181 513



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17,18, 23	5 484 535	5 327 035
Maskiner og anlegg	19,23	0	157 500
Sum varige driftsmidler		5 484 535	5 484 535
Sum anleggsmidler		6 000 438	5 988 278
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6 457	6 217
Andre fordringer		276 274	230 052
Sum fordringer		282 731	236 269
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	20	2 480 738	4 823 720
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 964 835	4 319 977
Sum omløpsmidler		2 247 566	4 556 246
SUM EIENDELER		8 248 004	10 544 524
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-2 903 846	3 277 667



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital	21	-3 775 809	-2 899 346
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	23,24	10 608 448	11 137 430
Øvrig langsiktig gjeld	22,23	1 103 750	1 103 750
Sum annen langsiktig gjeld		11 712 198	12 241 180
Sum langsiktig gjeld		11 712 198	12 241 180
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		188 881	1 087 007
Annen kortsiktig gjeld	23,24	122 735	115 683
Sum kortsiktig gjeld		311 616	1 202 690
Sum gjeld		12 023 813	13 443 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 248 004	10 544 524



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 437539

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 627 507
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVERHØY NORD BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Tonje Østgård
Christian VII's gate 4
9012 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tonje Østgård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2024



Organisasjonsnr: 948 627 507
ELVERHØY NORD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	3 011 220	2 898 900
Sum inntekter		3 011 220	2 898 900
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	377 650	377 650
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	3 069 202	8 546 306
Sum kostnader		3 446 850	8 923 957
Driftsresultat		-435 630	-6 025 057
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	15	91 050	67 787
Sum finanskostnader	16	531 884	224 243
Netto finans		-440 834	-156 457
Ordinært resultat før skattekostnad		-876 463	-6 181 513
Ordinært resultat etter skattekostnad		-435 632	-6 025 056
Årsresultat		-876 463	-6 181 513
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-876 463	-6 181 513
Sum overføringer og disponeringer		-876 463	-6 181 513



Organisasjonsnr: 948 627 507
ELVERHØY NORD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17,18,23	5 484 535	5 327 035
Maskiner og anlegg	19,23	0	157 500
Sum varige driftsmidler		5 484 535	5 484 535

Sum anleggsmidler		6 000 438	5 988 278
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		6 457	6 217
Andre fordringer		276 274	230 052
Sum fordringer		282 731	236 269

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	20	2 480 738	4 823 720
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 964 835	4 319 977

Sum omløpsmidler		2 247 566	4 556 246
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		8 248 004	10 544 524
----------------------	--	------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		-2 903 846	3 277 667
---------------------------------	--	-------------------	------------------

Sum egenkapital	21	-3 775 809	-2 899 346
------------------------	-----------	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	23,24	10 608 448	11 137 430
Øvrig langsiktig gjeld	22,23	1 103 750	1 103 750



Sum annen langsiktig gjeld	11 712 198	12 241 180
Sum langsiktig gjeld	11 712 198	12 241 180
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	188 881	1 087 007
Annen kortsiktig gjeld 23,24	122 735	115 683
Sum kortsiktig gjeld	311 616	1 202 690
Sum gjeld	12 023 813	13 443 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 248 004	10 544 524



Organisasjonsnr: 948 627 507
ELVERHØY NORD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Elverhøy Nord Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elverhøy Nord Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

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

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

Tromsø, 2. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo document key: 4S4DU-ZDBHE-KGWXJ-88XAE-H55M6-X4SYN



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."

Sørensen, Monica

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-02 12:52:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4S4DU-ZDBHE-KGWXI-88XAE-H55M6-X4SYN

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>



Årsregnskap 2023 Elverhøy Nord Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	3 011 220	3 011 076	2 898 900	3 048 136
Sum inntekter		3 011 220	3 011 076	2 898 900	3 048 136
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	2	27 650	27 650	27 650	27 650
Styrehonorar	3	350 000	300 000	350 000	300 000
Revisjonshonorar	4	8 608	8 608	7 825	9 000
Forretningsførerhonorar		71 628	71 622	69 000	75 209
Konsulenttjenester	5	77 663	199 560	329 353	62 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	1 636 217	524 400	6 892 905	141 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7	2 905	11 000	2 846	15 500
Annet vedlikehold	8	208 352	238 000	243 221	251 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	9	5 920	0	5 693	0
Kostnader TV/Internett		337 783	329 940	313 814	367 000
Forsikringskader	10	1 340	0	0	0
Forsikring	11	152 518	153 000	142 888	163 500
Kontingenter		13 500	13 500	13 500	13 500
Eiendomsavgift og renovasjon	12	482 068	487 760	453 690	506 000
Energi og brensel	13	46 394	42 000	42 627	45 000
Andre driftskostnader	14	24 306	64 000	28 944	58 000
Sum kostnader		3 446 850	2 471 040	8 923 957	2 034 359
Driftsresultat		-435 630	540 036	-6 025 057	1 013 777
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	91 050	3 700	67 787	3 700
Finanskostnader	16	531 884	524 410	224 243	539 027
Resultat finansposter		-440 834	-520 710	-156 457	-535 327
Ordinært resultat før skatt		-876 463	19 326	-6 181 513	478 450
Årets resultat		-876 463	19 326	-6 181 513	478 450
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-876 463	0	-6 181 513	0
Sum disponeringer		-876 463	0	-6 181 513	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		3 353 553	3 353 553	3 015 568	1 935 948
Periodens resultat		-876 463	19 326	-6 181 513	478 450
Avdrag på lån		-528 982	-537 417	-477 175	-547 435
Opptak av lån		0	0	7 000 000	0
Innskudd øremerkede midler		-12 160	0	-3 326	-100 000
Endring i disponible midler		-1 417 605	-518 091	337 985	-168 985
Sum disponible midler		1 935 948	2 835 462	3 353 553	1 766 963

Elverhøy Nord Borettslag - Årsregnskap 2023



Balanse desember 2023 Elverhøy Nord Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 23	5 403 155	5 245 655
Tomter	18, 23	81 380	81 380
Andre varige fellesanlegg	19, 23	0	157 500
Sum varige anleggsmidler		5 484 535	5 484 535
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	20	515 903	503 744
Sum finansielle anleggsmidler		515 903	503 744
Sum anleggsmidler		6 000 438	5 988 278
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		6 457	6 217
Forskuddsfakturerte kostnader		276 274	229 986
Fordring finansieringsforetak		0	66
Sum fordringer		282 731	236 269
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 964 834	4 310 041
Innestående på skattetrekkskonto		1	9 935
Sum bankinnskudd og kontanter		1 964 835	4 319 977
Sum omløpsmidler		2 247 566	4 556 246
SUM EIENDELER		8 248 004	10 544 524

Elverhøy Nord Borettslag



Balanse desember 2023 Elverhøy Nord Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 500	4 500
Opptjent egenkapital 01.01		-2 903 846	3 277 667
Årets endringer i egenkapital		-876 463	-6 181 513
Sum egenkapital 31.12	21	-3 775 809	-2 899 346
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	23, 24	10 608 448	11 137 430
Borettsinnskudd	22, 23	1 103 750	1 103 750
Sum langsiktig gjeld		11 712 198	12 241 180
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		188 881	1 087 007
Påløpne renter		34 096	28 063
Påløpne avdrag	23, 24	82 182	87 620
Gjeld finansieringsforetak		6 457	0
Sum kortsiktig gjeld		311 616	1 202 690
Sum gjeld		12 023 813	13 443 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 248 004	10 544 524

31.12.23

Elverhøy Nord Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Tonje Østgård
Styreleder

Mathias Starheim
Styremedlem

Jan Fredrik Bye
Styremedlem

Morten Steene
Styremedlem

Elverhøy Nord Borettslag



Elverhøy Nord Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Elverhøy Nord Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	2 144 520	2 144 376	2 061 900	1 594 674
Renter lån	68 040	68 040	68 040	539 027
TV - Internett	329 940	329 940	300 240	367 000
Avdrag lån	468 720	468 720	468 720	547 435
Sum	3 011 220	3 011 076	2 898 900	3 048 136

Borettslaget består av 45 andeler.

Note 2 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Arbeidsgiveravgift	27 650	27 650	27 650	27 650
Sum	27 650	27 650	27 650	27 650

Boligselskapet har ingen ansatte.

Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	350 000	300 000	350 000	300 000
Sum	350 000	300 000	350 000	300 000

Honoraret er i sin helhet utbetalt til styret.

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	8 608	8 608	7 825	9 000
Sum	8 608	8 608	7 825	9 000

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester. Beløpet er inkl mva.

Note 5 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Honorar for økonomisk rådgivning	5 063	12 000	14 069	12 000
Teknisk rådgivning	72 600	187 560	315 284	50 000
Sum	77 663	199 560	329 353	62 000

Økonomisk rådgivning gjelder styrebistand og møteledelse fra Bonord.

Teknisk rådgivning gjelder teknisk bistand fra Takst og Byggekontroll AS kr 36 191, oppdatering av vedlikeholdsplan levert av Bonord kr 35 496 og oppdatering av borettslagets HMS-system kr 913 fra NBBL.

Elverhøy Nord Borettslag - noter



Elverhøy Nord Borettslag - noter

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	1 615 853	486 200	6 447 287	100 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	14 562	26 200	25 824	28 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	5 801	12 000	419 794	13 000
Sum	1 636 217	524 400	6 892 905	141 000

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	2 905	11 000	2 846	15 500
Sum	2 905	11 000	2 846	15 500

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

Note 8 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renhold	77 365	70 000	78 181	74 000
Snøbrøyting og gressklipping	130 987	168 000	134 037	177 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0	29 104	0
Annet vedlikehold	0	0	1 899	0
Sum	208 352	238 000	243 221	251 000

Note 9 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Diverse serviceavtaler	5 920	0	5 693	0
Sum	5 920	0	5 693	0

Note 10 - Forsikringskader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Refusjon forsikringskade	-28 660	0	-25 824	0
Kostnad forsikringskade	30 000	0	25 824	0
Sum	1 340	0	0	0

Boligselskapet har hatt tre forsikringskader i 2023. Egenandel kr 10 000 pr skade.
Refusjon forsikringskade er kontantoppgjør utbetalt fra IF Skadeforsikring.

Elverhøy Nord Borettslag - noter



Elverhøy Nord Borettslag - noter

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Forsikringspremie	149 507	150 000	139 987	160 500
Premie sikringsfond felleskostnader	3 011	3 000	2 901	3 000
Sum	152 518	153 000	142 888	163 500

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	373 314	374 760	340 689	393 000
Eiendoms- og festeavgift	108 754	113 000	113 001	113 000
Sum	482 068	487 760	453 690	506 000

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Strømkostnader	46 394	42 000	42 627	45 000
Sum	46 394	42 000	42 627	45 000

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Leie lokale og felleskostnader	0	10 000	0	5 000
Verktøy	1 058	7 000	1 198	8 000
Kontorrekvisita	0	3 000	1 082	4 000
Kurs, reiser, møter	0	7 000	0	5 000
Elektronisk kommunikasjon	0	0	249	0
Garantikostnad	4 860	0	5 198	0
Styrekostnader	6 975	0	10 500	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	6 158	12 000	10 150	13 000
Bank og kortgebyrer	1 671	2 000	862	2 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	0	-4 375	0
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	0
Andre driftskostnader	585	20 000	1 080	21 000
Sum	24 306	64 000	28 944	58 000

Elverhøy Nord Borettslag - noter



Elverhøy Nord Borettslag - noter

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	91 050	3 700	67 787	3 700
Sum	91 050	3 700	67 787	3 700

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	531 884	524 410	224 243	539 027
Sum	531 884	524 410	224 243	539 027

Note 17 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Kabel-tv anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 245 655	157 500
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 245 655	157 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 245 655	157 500
Anskaffelsesår :	1968	1989
Antatt levetid i år :		

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 18 - Tomt

	Balanseført verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	81 380
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	81 380
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	81 380
Anskaffelsesår :	1967
Antatt levetid i år :	

Gnr 118/bnr 440



Elverhøy Nord Borettslag - noter

Note 19 - Andre varige fellesanlegg

Kabel-tv anlegg, tilgang 1989	157 500
Saldo overført til bygning, ref. bygningsnote	-157 500
Sum andre fellesanlegg pr 31.12	0

Avskrives ikke da det inngår i bygget og derfor følger samme avskrivningsprinsipp som bygget.

Note 20 - Øremerkede midler

	2023	2022
Saldo pr. 01.01	503 744	500 418
Innskudd	12 160	3 326
Sum	515 903	503 744

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 21 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt egenkapital	4 500	4 500
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-2 903 846	3 277 667
Årets endringer i egenkapital	-876 463	-6 181 513
Sum egenkapital pr. 31.12.	-3 775 809	-2 899 346

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 22 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	1 103 750	1 103 750
Sum	23	1 103 750

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 23 - Pantestillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	11 794 380	12 328 800
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	5 484 535	5 484 535



Elverhøy Nord Borettslag - noter

Note 24 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Renovering av tak	Refinansiering	Vedlikehold bygg
Lånenummer:	16366190280	12135617634	12118462090
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2017	2010
Rentesats:	4.95 %	5.36 %	5.40 %
Betingelser:	Fastrente fram til 26.09.2027	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2052	10.11.2034	01.07.2025
Opprinnelig lånebeløp:	7 000 000	4 980 000	2 600 000
Lånesaldo 01.01:	6 974 333	3 696 933	553 784
Avdrag i perioden:	105 912	234 952	193 556
Lånesaldo 31.12:	6 868 421	3 461 981	360 228

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12118462090	30	9 417	282 510
	15	5 181	77 715
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135617634	30	90 505	2 715 150
	15	49 789	746 835
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366190280	30	179 558	5 386 740
	15	98 779	1 481 685



Resultat og balanse med noter for Elverhøy Nord Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Elverhøy Nord Borettslag

Styreleder	Tonje Østgård (sign.)	01.05.2024
Styremedlem	Jan Fredrik Bye (sign.)	29.04.2024
Styremedlem	Morten Steene (sign.)	01.05.2024
Styremedlem	Mathias Starheim (sign.)	29.04.2024