



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 050 880	2 913 008
Sum inntekter		3 050 880	2 913 008
Kostnader			
Lønnskostnad		307 165	272 507
Annen driftskostnad		2 282 607	1 949 432
Sum kostnader		2 589 772	2 221 939
Driftsresultat		461 108	691 069
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 678	6 479
Sum finansinntekter		3 678	6 479
Annen finanskostnad		127 316	160 984
Sum finanskostnader		127 316	160 984
Netto finans		-123 638	-154 505
Ordinært resultat før skattekostnad		337 470	536 564
Ordinært resultat etter skattekostnad		337 470	536 564
Årsresultat		337 470	536 564
Totalresultat		337 470	536 564
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		337 470	536 564
Sum overføringer og disponeringer		337 470	536 564



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		89 953	3
Sum varige driftsmidler		4 780 016	4 690 066
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		886 315	882 637
Sum finansielle anleggsmidler		886 315	882 637
Sum anleggsmidler		5 666 330	5 572 702
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 292	1 861
Sum fordringer		3 292	1 861
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 466 884	1 338 230
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 466 884	1 338 230
Sum omløpsmidler		1 470 176	1 340 091
SUM EIENDELER		7 136 506	6 912 793



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		142 081	479 550
Sum opptjent egenkapital		-142 081	-479 550
Sum egenkapital		-135 681	-473 150
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 393 150	6 829 050
Øvrig langsiktig gjeld		505 600	505 600
Sum annen langsiktig gjeld		6 898 750	7 334 650
Sum langsiktig gjeld		6 898 750	7 334 650
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		736	710
Leverandørgjeld		346 278	32 135
Skyldige offentlige avgifter		4 001	3 427
Annen kortsiktig gjeld		22 422	15 022
Sum kortsiktig gjeld		373 437	51 294
Sum gjeld		7 272 187	7 385 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 136 506	6 912 793



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 499898

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 950 440 678
ELIASMARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 050 880	2 913 008
Sum inntekter		3 050 880	2 913 008
Kostnader			
Lønnskostnad		307 165	272 507
Annen driftskostnad		2 282 607	1 949 432
Sum kostnader		2 589 772	2 221 939
Driftsresultat		461 108	691 069
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 678	6 479
Sum finansinntekter		3 678	6 479
Annen finanskostnad		127 316	160 984
Sum finanskostnader		127 316	160 984
Netto finans		-123 638	-154 505
Ordinært resultat før skattekostnad		337 470	536 564
Ordinært resultat etter skattekostnad		337 470	536 564
Årsresultat		337 470	536 564
Totalresultat		337 470	536 564
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		337 470	536 564
Sum overføringer og disponeringer		337 470	536 564



Organisasjonsnr: 950 440 678
ELIASMARKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

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		89 953	3
Sum varige driftsmidler		4 780 016	4 690 066
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		886 315	882 637
Sum finansielle anleggsmidler		886 315	882 637
Sum anleggsmidler		5 666 330	5 572 702
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 292	1 861
Sum fordringer		3 292	1 861
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 466 884	1 338 230
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 466 884	1 338 230
Sum omløpsmidler		1 470 176	1 340 091
SUM EIENDELER		7 136 506	6 912 793

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	142 081	479 550
Sum opptjent egenkapital	-142 081	-479 550
Sum egenkapital	-135 681	-473 150
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 393 150	6 829 050
Øvrig langsiktig gjeld	505 600	505 600
Sum annen langsiktig gjeld	6 898 750	7 334 650
Sum langsiktig gjeld	6 898 750	7 334 650
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	736	710
Leverandørgjeld	346 278	32 135
Skyldige offentlige avgifter	4 001	3 427
Annen kortsiktig gjeld	22 422	15 022
Sum kortsiktig gjeld	373 437	51 294
Sum gjeld	7 272 187	7 385 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 136 506	6 912 793



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

6103 Eliasmarken Borettslag





Til andelseierne i Eliasmarken Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 14. juni 2022 kl. 18:00 i Lyngbø Klubbhus, Gravdalsveien 9.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Eliasmarken Borettslag
avholdes tirsdag 14. juni 2022 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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Bergen, 18. mai 2022
Styret i Eliasmarken Borettslag

Yngve Normann Nilsen Andreas Karlsen Fosse Heidi Hatlen Bjørg Hovland Terje
Reistad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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	Bjørg 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.

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.

Eliasmarken Borettslag har en deltidsansatt ungdom som koster og kaster søppel.

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 avholdt 11 ordinære styremøter i perioden. 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.



Det har blitt installert avfukter i de kjellerne som ikke hadde dette fra tidligere.

Styret har vært i kontakt med både arkitekt og leverandører vedrørende rehabiliteringen. Styret arbeider ut i fra et mål om at rehabiliteringen skal være startet opp i 2024.

I perioden har det vært 3 fellesmøter med Eliasmarken 1. Det arbeides med en plan for rehabilitering av felles uteareal.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 3 050 880.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 589 772.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 337 470 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 31.12.2021 kr 1 096 739 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 370 000.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er beregnet til kr 696 300.

**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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 8 373. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er regulert med 3,4 prosent.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 6 % fra 1.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Eliasmarken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert **Eliasmarken Borettslag** sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 337.470. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 Årsrapport og 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
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

Styret (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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>

Bergen, den 30. mai 2022
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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 288 797	1 194 108	1 288 797	1 096 739
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		337 470	536 564	-910 400	534 800
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-89 950	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-435 900	-435 900	-467 226	-436 000
Innsk. øremerk. bankkto		-3 678	-5 975	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-192 058	94 689	-1 377 626	98 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 096 739	1 288 797	-88 829	1 195 539

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 470 176	1 340 091
Kortsiktig gjeld	-373 437	-51 294
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 096 739	1 288 797



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 050 880	2 913 008	3 051 000	3 225 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 050 880	2 913 008	3 051 000	3 225 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-142 979	-106 929	-125 400	-146 500
Styrehonorar	4	-164 186	-165 578	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-8 404	-8 220	-8 400	-8 700
Forretningsførerhonorar		-106 145	-103 760	-106 200	-109 800
Konsulenthonorar	6	-44 419	-1 048	-5 000	-150 000
Kontingenter		-12 800	-12 800	-12 800	-12 800
Drift og vedlikehold	7	-542 980	-421 185	-2 000 000	-370 000
Forsikringer		-120 329	-113 168	-123 000	-127 600
Kommunale avgifter	8	-657 562	-623 720	-636 000	-696 300
Energi/fyring		-89 978	-50 902	-70 000	-73 000
TV-anlegg/bredbånd		-464 162	-445 599	-450 000	-476 000
Andre driftskostnader	9	-235 829	-169 030	-183 000	-192 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 589 772	-2 221 939	-3 919 800	-2 563 600
DRIFTSRESULTAT		461 108	691 069	-868 800	661 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 678	6 479	8 000	8 000
Finanskostnader	11	-127 316	-160 984	-49 600	-134 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-123 638	-154 505	-41 600	-126 600
ÅRSRESULTAT		337 470	536 564	-910 400	534 800
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		337 470	536 564		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 623 743	4 623 743
Tomt		66 320	66 320
Andre varige driftsmidler	13	89 953	3
Øremerkede bankinnskudd	14	886 315	882 637
SUM ANLEGGSMIDLER		5 666 330	5 572 702
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		3 292	1 861
Driftskonto OBOS-banken		1 459 306	1 330 651
Driftskonto OBOS-banken II		7 129	7 129
Skattetrekkkonto OBOS-banken		450	450
SUM OMLØPSMIDLER		1 470 176	1 340 091
SUM EIENDELER		7 136 506	6 912 793
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 100		6 400	6 400
Udekket tap	15	-142 081	-479 550
SUM EGENKAPITAL		-135 681	-473 150
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 393 150	6 829 050
Borettsinnskudd	17	505 600	505 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 898 750	7 334 650
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		346 278	32 135
Skyldige offentlige avgifter	18	4 001	3 427
Påløpte renter		736	710
Annen kortsiktig gjeld	19	22 422	15 022
SUM KORTSIKTIG GJELD		373 437	51 294



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 136 506	6 912 793
Pantstillelse	20	9 005 600	10 710 600
Garantiansvar		0	0

Bergen, 18. mai 2022
Styret i Eliasmarken Borettslag

Yngve Normann Nilsen /s/

Bjørge 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 516 352
Tv-anlegg	448 512
Renhold	86 016
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 050 880

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-92 213
Påløpte feriepenger	-13 186
Arbeidsgiveravgift	-38 011
Yrkesskadeforsikring	431
SUM PERSONALKOSTNADER	-142 979

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 2020/2021, og er på kr 164 186.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 155, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 404.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Forum Arkitekter AS - Arkitekttjenester	-44 419
SUM KONSULENTHONORAR	-44 419

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 270
Drift/vedlikehold VVS	-11 651
Drift/vedlikehold elektro	-388 470
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 334
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 547
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 708
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-542 980

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-148 264
Vann- og avløpsavgift	-295 138
Feieavgift	-22 760
Renovasjonsavgift	-191 400
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-657 562

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

Lokalleie	-1 500
Container	-11 362
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 736
Driftsmateriell	-1 426
Renhold ved firmaer	-85 274
Snørydding	-100 230
Trykksaker	-1 318
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 155
Andre kontorkostnader	-718
Porto	-809
Bank- og kortgebyr	-2 460
Velferdskostnader	-4 942
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-235 829

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 678
SUM FINANSINNTEKTER	3 678

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-127 316
SUM FINANSKOSTNADER	-127 316

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	



15

Eliasmarken Borettslag

		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	89 950	
		89 950
Lekeapparat		
Tilgang 2012	50 909	
Avskrevet tidligere	-50 908	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		89 953

NOTE: 14**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-8 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 670 950	
Nedbetalt i år	435 900	
		-6 393 150

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-6 393 150**

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1959 -505 600

SUM BORETTSINNSKUDD **-505 600**

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -450

Skyldig arbeidsgiveravgift -3 551

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-4 001**

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-13 186
Påløpte kostnader	-9 236
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-22 422

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	505 600
Pantelån	6 393 150
TOTALT	6 898 750

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 623 743
Tomt	66 320
TOTALT	4 690 063



STYRET FORESLÅR FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Andreas Fosse Karlsen Eliasmarken 13

Terje Reistad Beiteveien 12

Heidi Hatlen Eliasmarken 11

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Yngve Nordmann Nilsen Eliasmarken 13

Bjørg Hovland Eliasmarken 23

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Geir I. Njøten Eliasmarken 11

2. Morten Amundsen Eliasmarken 15

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Yngve N. Nilsen Eliasmarken 13

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Andreas Fosse Karlsen Eliasmarken 13



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester

Borettslaget har en vaktmester i deltidsstilling.

Parkering

Det har blitt etablert elbil-lading på parkeringsplassen.

Boss

Prøveordningen med container for plastavfall har fungert godt. Løsningen har nå blitt permanent.

Det er inngått en avtale med Eliasmarken 1 om at det skal komme enda en container for papp.

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. Deretter skal styreleder kontaktes.

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. Alle brannslukningsapparater ble byttet ut i mars 2022.

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 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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
2016 - 2016	Rørfornyng	rørfornyng. Strømpe i alle soilrør og forgreininger. Alle sandfangerne på utsiden av hver inngang er satt i stand.



6103 Eliasmarken Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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