



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 792 389  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: EIKELI BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 24.03.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 200 000	1 210 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 200 000</b>	<b>1 210 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		70 377	70 377
Annen driftskostnad		1 063 702	759 435
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 134 080</b>	<b>829 812</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>65 920</b>	<b>380 188</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 692	3 567
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 692</b>	<b>3 567</b>
Annen finanskostnad		179 729	167 932
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>179 729</b>	<b>167 932</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-176 037</b>	<b>-164 365</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-110 117</b>	<b>215 823</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-110 117</b>	<b>215 823</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-110 117</b>	<b>215 823</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-110 117	215 823
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-110 117</b>	<b>215 823</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 061 219	1 061 219
Sum varige driftsmidler		1 061 219	1 061 219
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		36 204	30 777
Sum finansielle anleggsmidler		36 204	30 777
Sum anleggsmidler		1 097 423	1 091 996
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		87 402	86 425
Sum fordringer		87 402	86 425
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		400 110	618 590
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		400 110	618 590
Sum omløpsmidler		487 512	705 015
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 584 934</b>	<b>1 797 011</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 726 892	1 616 775
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 726 892</b>	<b>-1 616 775</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 724 892</b>	<b>-1 614 775</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 096 762	3 194 492
Øvrig langsiktig gjeld		214 280	210 018
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 311 042</b>	<b>3 404 510</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 311 042</b>	<b>3 404 510</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		955	960
Leverandørgjeld		-2 375	6 027
Skyldige offentlige avgifter		25	110
Annen kortsiktig gjeld		180	180
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>-1 215</b>	<b>7 277</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 309 827</b>	<b>3 411 786</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 584 934</b>	<b>1 797 011</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 338776

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 792 389  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: EIKELI BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 20.03.2025



Organisasjonsnr: 953 792 389  
EIKELI BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 200 000	1 210 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 200 000</b>	<b>1 210 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		70 377	70 377
Annen driftskostnad		1 063 702	759 435
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 134 080</b>	<b>829 812</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>65 920</b>	<b>380 188</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 692	3 567
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 692</b>	<b>3 567</b>
Annen finanskostnad		179 729	167 932
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>179 729</b>	<b>167 932</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-176 037</b>	<b>-164 365</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-110 117</b>	<b>215 823</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-110 117</b>	<b>215 823</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-110 117</b>	<b>215 823</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-110 117	215 823
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-110 117</b>	<b>215 823</b>



Organisasjonsnr: 953 792 389  
EIKELI BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 061 219	1 061 219
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		36 204	30 777
Sum anleggsmidler		1 097 423	1 091 996
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		87 402	86 425
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		400 110	618 590
Sum omløpsmidler		487 512	705 015
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 584 934</b>	<b>1 797 011</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	1 726 892	1 616 775
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 726 892</b>	<b>-1 616 775</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 724 892</b>	<b>-1 614 775</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 096 762	3 194 492
Øvrig langsiktig gjeld	214 280	210 018
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 311 042</b>	<b>3 404 510</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 311 042</b>	<b>3 404 510</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	955	960
Leverandørgjeld	-2 375	6 027
Skyldige offentlige avgifter	25	110
Annen kortsiktig gjeld	180	180
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>-1 215</b>	<b>7 277</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 309 827</b>	<b>3 411 786</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 584 934</b>	<b>1 797 011</b>



Organisasjonsnr: 953 792 389  
EIKELI BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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

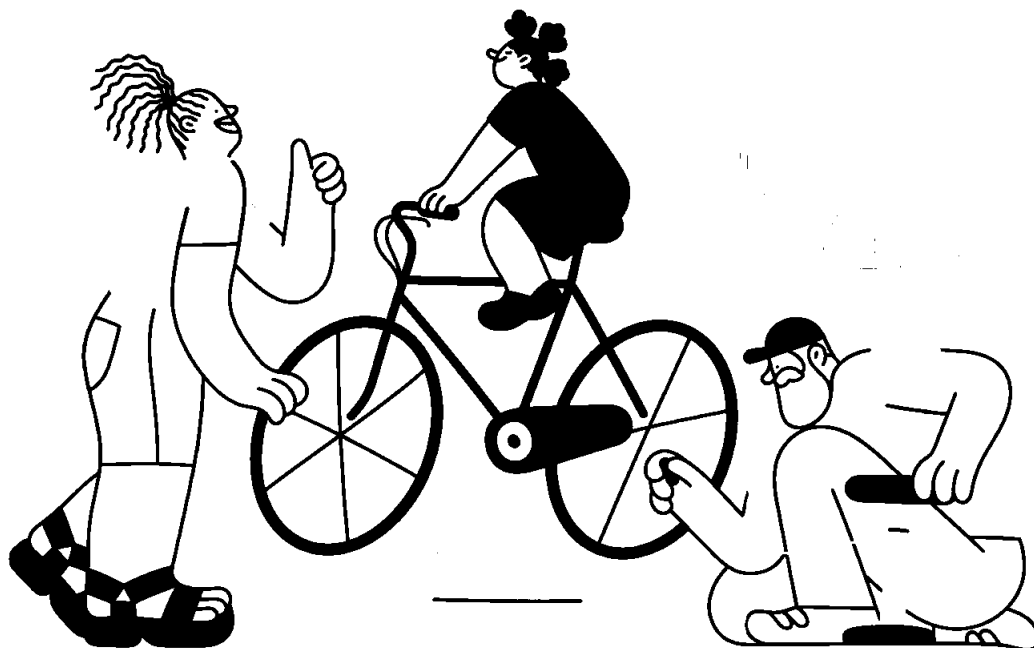
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3221

EIKELI BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i EIKELI BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

12. mars 2025 kl. 18:00, Solhaug.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomité
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i EIKELI BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Åse Grini er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble \_\_\_\_\_ foreslått. Som protokollvitne ble \_\_\_\_\_ foreslått.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår inndekking av årets resultat/underskudd av annen egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 3221 Årsregnskap 2024.pdf

2. 3221 Eikeli Borettslag.pdf

3. 3221 kommentarer til regnskapet.pdf

4. Vedlikeholdshistorikk.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000 (ref. budsjett)

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonas Johansen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åse Kristin Skorstad
- Ellef Lund-Ellefsen

Sak 8

## Valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Åse Kristin Skorstad
- Ellef Lund-Ellefsen

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Åse Grini

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tormod Johansen



## Styrets årsrapport

- Styrets arbeid : 5 styremøter og 5 saker  
Vi har byttet dårlige bord på garasjerekkene og malt 2 strøk våren 2024.Vi har ingen store vedlikeholdsplaner de nærmeste årene. Ref vedlikeholdshistorikk.
- Våren 2025 skal vi etablere dreneringer på 2 av sidene av garasjeanlegget.
- Formålet er å bedre ventilasjonen under kledningen og redusere risikoen for råte.



**EIKELI BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 792 389, KUNDENR. 3221**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>697 738</b>	<b>574 178</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-110 117	215 823
Tillegg for nye langsiktige lån	13	0	3 243 257
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-97 730	-3 334 867
Innsk. øremerk. bankkto		-1 165	-652
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-209 012</b>	<b>123 561</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>488 727</b>	<b>697 738</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		487 512	705 015
Kortsiktig gjeld		1 215	-7 277
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>488 727</b>	<b>697 738</b>



**EIKELI BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 792 389, KUNDENR. 3221**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000
Andre inntekter		0	10 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 200 000</b>	<b>1 210 000</b>	<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-10 377	-10 377	-8 500	-8 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-5 489	-6 351	-5 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-71 185	-67 600	-70 000	-74 000
Konsulenthonorar		0	0	-5 000	-5 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	6	-276 741	-44 951	-70 500	-171 000
Forsikringer		-103 025	-78 858	-90 000	-108 000
Kommunale avgifter	7	-340 288	-307 976	-350 000	-403 000
Energi/fyring		-25 747	-26 302	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 160	-153 621	-170 000	-177 000
Andre driftskostnader	8	-79 068	-69 775	-72 000	-87 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 134 080</b>	<b>-829 812</b>	<b>-935 000</b>	<b>-1 133 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>65 920</b>	<b>380 188</b>	<b>265 000</b>	<b>66 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	3 692	3 567	0	0
Finanskostnader	10	-179 729	-167 932	-193 000	-174 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-176 037</b>	<b>-164 365</b>	<b>-193 000</b>	<b>-174 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-110 117</b>	<b>215 823</b>	<b>72 000</b>	<b>-107 500</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-110 117	0		
Reduksjon udekket tap		0	215 823		



**EIKELI BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 792 389, KUNDENR. 3221**

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	1 052 319	1 052 319
Tomt		8 900	8 900
Miljøbankkonto, øremerket		36 204	30 777
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 097 423</b>	<b>1 091 996</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		87 402	86 425
Driftskonto OBOS-banken		398 492	617 004
Sparekonto OBOS-banken		898	866
Innestående i andre banker		720	720
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>487 512</b>	<b>705 015</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 584 934</b>	<b>1 797 011</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	12	-1 726 892	-1 616 775
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 724 892</b>	<b>-1 614 775</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 096 762	3 194 492
Borettsinnskudd	14	168 000	168 000
Annen langsiktig gjeld	15	12 000	12 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	34 280	30 018
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 311 042</b>	<b>3 404 510</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		-2 375	6 027
Skyldige offentlige avgifter	16	25	110
Påløpte renter		955	960
Annen kortsiktig gjeld	17	180	180
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-1 215</b>	<b>7 277</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 584 934</b>	<b>1 797 011</b>
Pantstillelse	18	4 000 000	4 000 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 13.2.2025, Styret i Eikeli Borettslag

Åse Grini /s/

Tormod Johansen /s/

Christopher Adamsrød /s/  
for Christin Elisabeth Webb

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 200 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 200 000</b>

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

Ordinær lønn, vikarer	-1 500
Påløpte feriepenger	-180
Arbeidsgiveravgift	-8 697
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 377</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt XX årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**ELLER:**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 489.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-170 042
Drift/vedlikehold VVS	-55 023
Drift/vedlikehold elektro	-34 589
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 544
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 199
Kostnader dugnader	-1 344
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-276 741</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-340 288
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-340 288</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Snørydding	-68 260
Andre fremmede tjenester	-264
Trykksaker	-2 014
Andre kontorkostnader	-1 003
Bank- og kortgebyr	-2 070
Velferdskostnader	-2 957
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-79 068</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 495
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 197
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 692</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i SPARE1	-62 937
Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-116 792
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-179 729</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1961	1 052 319
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 052 319</b>

Tomten ble kjøpt i 1961.

Gnr.140/bnr.595, 596, 597, 598, 599.

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

**NOTE: 12****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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebank 1 Sørøst Norge

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2023	-1 148 721	
Nedbetalt tidligere	27 032	
Nedbetalt i år	54 752	
		-1 066 937

Sparebank 1 Sørøst Norge

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2023	-2 094 536	
Nedbetalt tidligere	21 733	
Nedbetalt i år	42 978	
		-2 029 825
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-3 096 762</b>

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961 -168 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -168 000**

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd, garasje -12 000

Avsetning bomiljøtiltak -34 280

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -46 280**

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -25

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -25**

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -180

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -180**



**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	168 000
Pantelån	3 096 762
<b>TOTALT</b>	<b>3 264 762</b>

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

Bygninger	1 052 319
Tomt	8 900
<b>TOTALT</b>	<b>1 061 219</b>



Bygdey Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i EIKELI BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIKELI BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS  
Ole Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-20 10:28:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UQE3Z-UNPFP-EX1FO-4EAMZ-M6NAY-VE1V0

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller å bruke Eikeli Borettslag.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12. var kr 488727.

## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

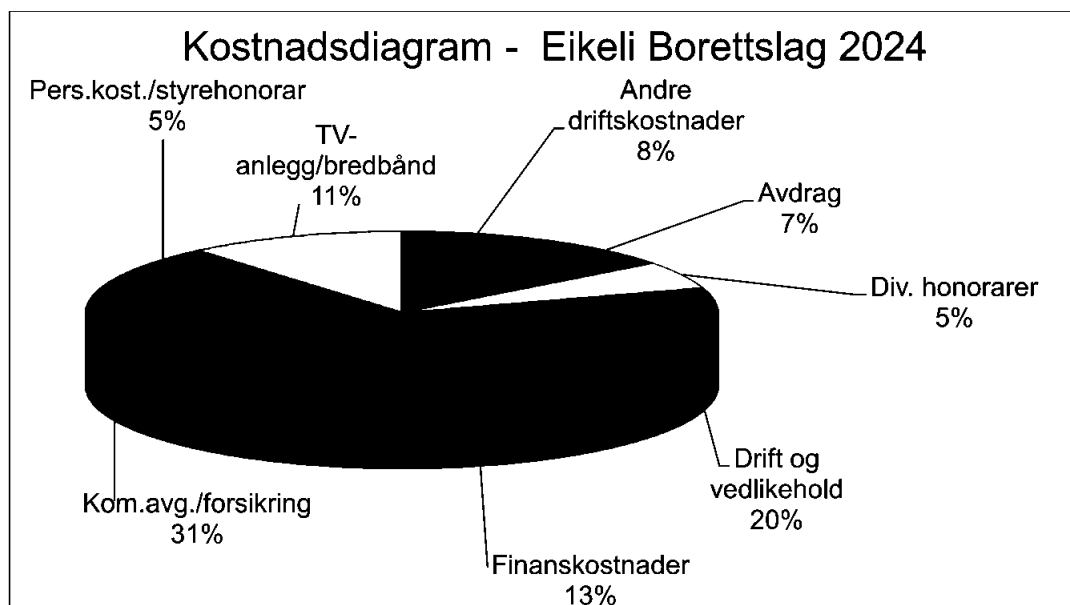
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimerer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 0 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





## VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

**1996** : Det elektriske anlegget ble lagt om ved å fjerne luftstrek og nye tilførselskabler ble lagt i bakken.

Nye kabler fram til sikringsskapet. Med nye sikringer.

Nye og utvidede terrasser ble bygget til alle leilighetene.

**2000** : Avløpsrør i bakken er skiftet og septiktank koblet ut.

Nytt avløp fra hus og ut til kommunal ledning.

**2002** : Omlegging av samtlige tak pluss endevegger på sørsider, ble etterisolert og skiftet kledning.

Utført av Mesterbygg A/S.

**2007** : Drenering rundt alle boligene

**2011** : Skiftet ut vinduer og terrassedører på alle 5 boligene

Utført av byggmester Rune W Johansen

Kostnad : 1.279.212,-

**2012** : Maling av utvendig fasade på alle boligene

**2013** : Byttet endevegger og langvegger på garasjerekkene og byttet garasjeportene på den nordre garasjerekken

**2014** : El-sjekk av alle leilighetene.

Utført av Skagerak energi.

**2016** : Rørene i alle leilighetene ble spylt fra kjøkken, bad,wc og kjeller.

Utført av Spyleteknikk A/S.

**2019** : Vasket, dyprenset og impregnert tak på alle 5 boligene

**2022** : Byttet ut dårlige plank pluss isolasjon og asfaltplater i hele 1.etasje i

Nordrevei 4.

Maling av utvendig fasade på alle boligene.

**2023** : Byttet ut galvaniserte rør i kjelleren på alle boligene

**2024** : Byttet ut dårlig plank på garasjerekkene og malt 2 strøk

**2025** : Etablere dreingspenne på 2 av sidene av garasjeanlegget  
Formålet er å bedre ventilasjonen under kledningene og  
redusere risikoen for råtne.  
Anbefalt av snekker.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.03.25

Selskapsnummer: 3221 Selskapsnavn: EIKELI BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.