



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Lisbeth Johnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 224 736	3 050 880
Sum inntekter		3 224 736	3 050 880
Kostnader			
Lønnskostnad		303 030	307 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 983	
Annen driftskostnad		3 021 593	2 282 607
Sum kostnader		3 354 606	2 589 772
Driftsresultat		-129 870	461 108
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 370	3 678
Sum finansinntekter		10 370	3 678
Annen finanskostnad		186 458	127 316
Sum finanskostnader		186 458	127 316
Netto finans		-176 088	-123 638
Ordinært resultat før skattekostnad		-305 958	337 470
Ordinært resultat etter skattekostnad		-305 958	337 470
Årsresultat		-305 958	337 470
Totalresultat		-305 958	337 470
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-305 958	337 470
Sum overføringer og disponeringer		-305 958	337 470



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		59 970	89 953
Sum varige driftsmidler		4 750 033	4 780 016
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		964 064	886 315
Sum finansielle anleggsmidler		964 064	886 315
Sum anleggsmidler		5 714 097	5 666 330
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		258 255	3 292
Sum fordringer		258 255	3 292
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		223 621	1 466 884
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		223 621	1 466 884
Sum omløpsmidler		481 876	1 470 176
SUM EIENDELER		6 195 973	7 136 506



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		448 039	142 081
Sum opptjent egenkapital		-448 039	-142 081
Sum egenkapital		-441 639	-135 681
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 957 250	6 393 150
Øvrig langsiktig gjeld		574 213	505 600
Sum annen langsiktig gjeld		6 531 463	6 898 750
Sum langsiktig gjeld		6 531 463	6 898 750
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 420	736
Leverandørgjeld		92 194	346 278
Skyldige offentlige avgifter		3 426	4 001
Annen kortsiktig gjeld		9 108	22 422
Sum kortsiktig gjeld		106 148	373 437
Sum gjeld		6 637 612	7 272 187
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 195 973	7 136 506



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 524509

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Lisbeth Johnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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



Organisasjonsnr: 950 440 678
ELIASMARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 224 736	3 050 880
Sum inntekter		3 224 736	3 050 880
Kostnader			
Lønnskostnad		303 030	307 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 983	
Annen driftskostnad		3 021 593	2 282 607
Sum kostnader		3 354 606	2 589 772
Driftsresultat		-129 870	461 108
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 370	3 678
Sum finansinntekter		10 370	3 678
Annen finanskostnad		186 458	127 316
Sum finanskostnader		186 458	127 316
Netto finans		-176 088	-123 638
Ordinært resultat før skattekostnad		-305 958	337 470
Ordinært resultat etter skattekostnad		-305 958	337 470
Årsresultat		-305 958	337 470
Totalresultat		-305 958	337 470
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-305 958	337 470
Sum overføringer og disponeringer		-305 958	337 470



Organisasjonsnr: 950 440 678
ELIASMARKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

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		59 970	89 953
Sum varige driftsmidler		4 750 033	4 780 016

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		964 064	886 315
Sum finansielle anleggsmidler		964 064	886 315

Sum anleggsmidler		5 714 097	5 666 330
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		258 255	3 292
Sum fordringer		258 255	3 292

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		223 621	1 466 884
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		223 621	1 466 884

Sum omløpsmidler		481 876	1 470 176
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		6 195 973	7 136 506
----------------------	--	------------------	------------------

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	448 039	142 081
Sum opptjent egenkapital	-448 039	-142 081
Sum egenkapital	-441 639	-135 681
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 957 250	6 393 150
Øvrig langsiktig gjeld	574 213	505 600
Sum annen langsiktig gjeld	6 531 463	6 898 750
Sum langsiktig gjeld	6 531 463	6 898 750
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 420	736
Leverandørgjeld	92 194	346 278
Skyldige offentlige avgifter	3 426	4 001
Annen kortsiktig gjeld	9 108	22 422
Sum kortsiktig gjeld	106 148	373 437
Sum gjeld	6 637 612	7 272 187
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 195 973	7 136 506



Organisasjonsnr: 950 440 678
ELIASMARKEN 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 2023

Eliasmarken Borettslag

13. juni 2023

Selskapsnummer: 6103





Velkommen til årsmøte i Eliasmarken 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:

13. juni 2023 kl. 18:00, Lyngbø klubbhus Gravdalsveien 9..

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. Innkommet forslag-ending av ordlyd i forbindelse med bruk av øremerkede midler
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Eliasmarken 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret går inn for at Terje Reistad skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Terje Reistad 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] 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 overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 6103 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Innkomet forslag-ændring av ordlyd i forbindelse med bruk av øremerkede midler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn for forslaget: Styret viser til fotnote 14 i årsregnskap for 2022 NOTE: 14 ØREMERKEDE BANKINNSKUDD Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt. Fra tidligere har ordlyden vært at øremerkede bankinnskudd skal brukes til rørfornyning. Rørfornyingen ble gjennomført for flere år siden. Det er nå behov for å endre ordlyden slik at øremerkede bankinnskudd skal brukes til rehabilitering. Forslag til ordlyd: Øremerkede bankinnskudd skal brukes til rehabilitering.

Styrets innstilling

Øremerkede bankinnskudd skal brukes til rehabilitering.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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	Björg Hovland	Eliasmarken 23
Styremedlem	Terje Reistad	Beiteveien 12
Varamedlem	Geir-Ivan Njøten	Eliasmarken 11
Varamedlem	Morten Amundsen	Eliasmarken 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Yngve Normann Nilsen Eliasmarken 13

Varadelegert

Andreas Karlsen Fosse Eliasmarken 13

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

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

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 1 deltidsansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Styrets arbeid

Samarbeidet i styret har vært godt. Det har vært avholdt 10 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 inngått en ny elektronisk parkeringsavtale med Vestpark AS. Oppgraving av parkeringsplassen og asfaltering i etterkant har blitt gjort.

Styret gjennomførte første beboermøte vedrørende rehabiliteringen hvor det ble besluttet å utrede 2 forskjellige alternativer. Dette er noe styret jobber videre med. Styret kaller inn til nytt beboermøte når utredning er klar. Obos har ikke kunnet levere energikartlegging som er nødvendig før vi kan gå videre med ytterligere planlegging av rehabiliteringen.

Styret har refinansiert borettslagets lån.

Avfuktere har blitt installert i kjellerne der det ikke var montert fra tidligere. Nytt gjerde rundt lekeplassen er montert og det har også blitt montert elbilladere.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt rente.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

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

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er beregnet til kr 740 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er beregnet til kr 115 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 1.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Eliasmarken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eliasmarken Borettslag som viser et underskudd på kr 305.958. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 22. mai 2023
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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 096 739	1 288 797	1 096 739	375 728
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-305 958	337 470	534 800	703 100
Tilbakeføring av avskrivning 13	29 983	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 13	0	-89 950	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-435 900	-435 900	-436 000	-436 000
Innsk. øremerk. bankkto	-9 136	-3 678	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-721 011	-192 058	98 800	267 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	375 728	1 096 739	1 195 539	642 828

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	481 876	1 470 176
Kortsiktig gjeld	-106 148	-373 437
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	375 728	1 096 739



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 224 736	3 050 880	3 225 000	3 466 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 224 736	3 050 880	3 225 000	3 466 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-110 705	-142 979	-146 500	-146 500
Styrehonorar	4	-192 325	-164 186	-200 000	-200 000
Avskrivninger	13	-29 983	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 614	-8 404	-8 700	-9 000
Forretningsførerhonorar		-109 755	-106 145	-109 800	-115 000
Konsulenthonorar	6	-153 870	-44 419	-150 000	0
Kontingenter		-12 800	-12 800	-12 800	-12 800
Drift og vedlikehold	7	-1 107 314	-542 980	-370 000	-370 000
Forsikringer		-128 702	-120 329	-127 600	-137 500
Kommunale avgifter	8	-680 008	-657 562	-696 300	-740 000
Energi/fyring		-92 495	-89 978	-73 000	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-487 204	-464 162	-476 000	-500 000
Andre driftskostnader	9	-240 831	-235 829	-192 900	-198 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 354 606	-2 589 772	-2 563 600	-2 514 300
DRIFTSRESULTAT		-129 870	461 108	661 400	951 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 370	3 678	8 000	8 000
Finanskostnader	11	-186 458	-127 316	-134 600	-256 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-176 088	-123 638	-126 600	-248 600
ÅRSRESULTAT		-305 958	337 470	534 800	703 100
Udekket tap		-305 958	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	337 470		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 623 743	4 623 743
Tomt		66 320	66 320
Andre varige driftsmidler	13	59 970	89 953
Øremerkede bankinnskudd	21	895 108	886 315
Miljøbankkonto, øremerket		68 956	0
SUM ANLEGGSMIDLER		5 714 097	5 666 330
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		258 255	3 292
Driftskonto OBOS-banken		216 043	1 459 306
Driftskonto OBOS-banken II		7 129	7 129
Skattetrekkskonto OBOS-banken		450	450
SUM OMLØPSMIDLER		481 876	1 470 176
SUM EIENDELER		6 195 973	7 136 506
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 100		6 400	6 400
Udekket tap	14	-448 039	-142 081
SUM EGENKAPITAL		-441 639	-135 681
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 957 250	6 393 150
Borettsinnskudd	16	505 600	505 600
Avsetning bomiljøtiltak	17	68 613	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 531 463	6 898 750
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		92 194	346 278
Skyldige offentlige avgifter	18	3 426	4 001
Påløpte renter		1 420	736
Annen kortsiktig gjeld	19	9 108	22 422
SUM KORTSIKTIG GJELD		106 148	373 437



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 195 973	7 136 506
Pantstillelse	20	9 005 600	9 005 600
Garantiansvar		0	0

Bergen, 16.05.2023

Styret i Eliasmarken Borettslag

Yngve Normann Nilsen /s/

Björg 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	2 667 168
Tv-anlegg	471 552
Renhold	86 016
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 224 736

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-63 693
Påløpte feriepenger	-9 108
Arbeidsgiveravgift	-37 383
Yrkesskadeforsikring	-521

SUM PERSONALKOSTNADER **-110 705**

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 2021/2022, og er på kr 192 325.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 916, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 614.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 307
Andre konsulent honorarer Forum Arkitekter AS	-152 563

SUM KONSULENTHONORAR **-153 870**

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 518
Drift/vedlikehold VVS	-40 795
Drift/vedlikehold elektro	-71 309
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-784 837
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 105
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-153 750
Egenandel forsikring	-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-1 107 314**

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-159 761
Vann- og avløpsavgift	-294 306
Feieavgift	-24 093
Renovasjonsavgift	-201 848
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-680 008

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-14 180
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 647
Vakthold	-2 344
Renhold ved firmaer	-86 979
Snørydding	-106 909
Andre fremmede tjenester	-809
Trykksaker	-1 421
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-916
Andre kontorkostnader	-1 274
Porto	-1 240
Bank- og kortgebyr	-2 449
Velferdskostnader	-4 674
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-240 831

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 234
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 136
SUM FINANSINTEKTER	10 370

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-186 458
SUM FINANSKOSTNADER	-186 458

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1959

Gnr.149/bnr.540

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

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

Vaskemaskin			
Tilgang 2014	31 931		
Avskrevet tidligere	-31 930		1
Avfukter			
Tilgang 2014	141 850		
Avskrevet tidligere	-141 849		1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2021	89 950		
Avskrevet i år	-29 983		
			59 967
Lekeapparat			
Tilgang 2012	50 909		
Avskrevet tidligere	-50 908		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			59 970
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-29 983

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-8 500 000		
Nedbetalt tidligere	2 106 850		
	435 900		
			-5 957 250
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			-5 957 250

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1959	-505 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-505 600

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-68 613
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-68 613

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-450
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 976
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 426

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-9 108
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 108

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	505 600
Pantelån	5 957 250
TOTALT	6 462 850

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 623 743
Tomt	66 320
TOTALT	4 690 063

NOTE: 21**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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



Annem informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

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



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 13.06.23

Selskapsnummer: 6103 **Selskapsnavn:** Eliasmarken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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