



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 281 391
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EIKESKARTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 161 448	1 632 890
Sum inntekter		2 161 448	1 632 890
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		1 103 496	753 598
Sum kostnader		1 143 431	793 533
Driftsresultat		1 018 017	839 357
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 178	4 344
Sum finansinntekter		11 178	4 344
Annen finanskostnad		1 454 585	841 418
Sum finanskostnader		1 454 585	841 418
Netto finans		-1 443 407	-837 074
Resultat før skattekostnad		-425 390	2 283
Årsresultat		-425 390	2 283
Totalresultat		-425 390	2 283
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-425 390	2 283
Sum overføringer og disponeringer		-425 390	2 283



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		42 817 815	42 827 440
Sum varige driftsmidler		42 817 815	42 827 440
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		25 431	17 186
Sum finansielle anleggsmidler		25 431	17 186
Sum anleggsmidler		42 843 247	42 844 626
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		402 602	684 386
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		402 602	684 386
Sum omløpsmidler		402 602	684 386
SUM EIENDELER		43 245 849	43 529 012

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		165 557	590 947
Sum opptjent egenkapital		165 557	590 947
Sum egenkapital		255 557	680 947
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 969 100	29 969 100
Øvrig langsiktig gjeld		12 868 714	12 860 994
Sum annen langsiktig gjeld		42 837 814	42 830 094
Sum langsiktig gjeld		42 837 814	42 830 094
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		145 822	6 733
Leverandørgjeld		6 655	11 238
Sum kortsiktig gjeld		152 477	17 970
Sum gjeld		42 990 291	42 848 065
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 245 849	43 529 012



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517074

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 281 391
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EIKESKARTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 919 281 391
EIKESKARTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 161 448	1 632 890
Sum inntekter		2 161 448	1 632 890
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		1 103 496	753 598
Sum kostnader		1 143 431	793 533
Driftsresultat		1 018 017	839 357
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 178	4 344
Sum finansinntekter		11 178	4 344
Annen finanskostnad		1 454 585	841 418
Sum finanskostnader		1 454 585	841 418
Netto finans		-1 443 407	-837 074
Resultat før skattekostnad		-425 390	2 283
Årsresultat		-425 390	2 283
Totalresultat		-425 390	2 283
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-425 390	2 283
Sum overføringer og disponeringer		-425 390	2 283



Organisasjonsnr: 919 281 391
EIKESKARTUNET BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

42 817 815	42 827 440
------------	------------

Sum varige driftsmidler

42 817 815	42 827 440
------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

25 431	17 186
--------	--------

Sum finansielle

anleggsmidler

25 431	17 186
--------	--------

Sum anleggsmidler

42 843 247	42 844 626
------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Sum fordringer

0	0
---	---

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

402 602	684 386
---------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

402 602	684 386
---------	---------

Sum omløpsmidler

402 602	684 386
---------	---------

SUM EIENDELER

43 245 849	43 529 012
------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

90 000	90 000
--------	--------

Sum innskutt egenkapital

90 000	90 000
--------	--------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

165 557	590 947
---------	---------



Sum opptjent egenkapital	165 557	590 947
Sum egenkapital	255 557	680 947
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	29 969 100	29 969 100
Øvrig langsiktig gjeld	12 868 714	12 860 994
Sum annen langsiktig gjeld	42 837 814	42 830 094
Sum langsiktig gjeld	42 837 814	42 830 094
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	145 822	6 733
Leverandørgjeld	6 655	11 238
Sum kortsiktig gjeld	152 477	17 970
Sum gjeld	42 990 291	42 848 065
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 245 849	43 529 012



Organisasjonsnr: 919 281 391
EIKESKARTUNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 714

Eikeskartunet Borettslag



Velkommen til årsmøte i Eikeskartunet 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:

4. juni 2024 kl. 17:00, Idrettens hus, Storgata 30, Notodden.

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 to eiere som protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Eikeskartunet 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jørn Steihaug velges som møteleder.

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 to eiere som protokollvitner

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 Jørn Steihaug 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 inndekking av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes inn fra egenkapital.

Vedlegg

1. 0714 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 35.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Arvid Kolbjørnsrud

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Marie Oterholt
- May Britt Pedersen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Tore Løkslid
- Håvard Steinmoen

Valg av 2 valgkomiteemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteemedlem:

- Svein Bakkalia
- Tom Godal

Sak 8

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



Eikeskartunet Borettslag – Årsrapport for 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Arvid Kolbjørnsrud	Brønnvegen 2 B, Notodden
Nestleder	Ivar Oterholt	Eikeskartunet 11
Styremedlem	Siv Gjertrude Jøsendal	Eikeskartunet 34
Varamedlem	Anne Marie Oterholt	Eikeskartunet 41
Varamedlem	May Britt Pedersen	Eikeskartunet 9

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Ole Arvid Kolbjørnsrud		Brønnvegen 2 B
Varadelegert		
May Britt Pedersen		Eikeskartunet 9

Valgkomiteen

Tom Godal	Eikeskartunet 3
Bjørn Tore Løkslid	Eikeskartunet 49
Gudrun Meyer	Eikeskartunet 38

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post eikeskartunet@styrerommet.no.
Du kan også 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 Eikeskartunet Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Eikeskartunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919281391, og ligger i NOTODDEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

42 636

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.

Eikeskartunet Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt 7 styremøter i 2023.

Viktigste saker

- Utvendig maling.
- Ferdigstillelse av utvendig tak i 2. etasje.
- Ny avtale med Notodden Energi vedr. Altibox.
- Dugnad i samarbeid med Eikeskartunet Utomhussameie.
- Budsjettarbeid og økonomistyring.
- Avholdt generalforsamling.

Planer for 2024

- Drenering av takvann.
- Ferdigstillelse av utvendig maling, det siste huset.
- Ny avtale sommervedlikehold.
- Fortsatt sørge for god økonomistyring.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at felleskostnadene ble hevet ytterligere 01.04.23 og 01.09.23.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at malejobben ikke var budsjettert.

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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 130.000 til større vedlikehold som omfatter resten av malejobben.

Kommunale avgifter i NOTODDEN kommune

Kommunale avgifter har for 2024 økt med ca. 7 %.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 nivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eikeskartunet Borettslag.

Lån

Eikeskartunet Borettslag har lån i OBOS-Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBOS01	98207723916	29 969 100,00	30.04.24	419	Terminer	Annuitet, månedlig forfall	5,7% flytende rente	5,85% Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 har økt med kr 2.660 til kr 52.885.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i EIKESKARTUNET BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIKESKARTUNET BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og 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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KZUTM-0SZZB-L7YT6-0SX34-DH587-2P4E7



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

2024-05-08 11:02:28 UTC



Penneo DokumentID: KZUTM-0SZB-L7Y76-OSX34-DH587-2P4E7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

11 av 22

0714 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



EIKESKARTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 919 281 391, KUNDENR. 714

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	666 415	659 131	666 415	250 125
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-425 390	2 283	-444 135	-110 156
Innsk. øremerk. bankkto	-525	-92	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	9 625	5 093	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-416 290	7 284	-444 135	-110 156
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	250 125	666 415	222 280	139 969

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	402 602	684 386
Kortsiktig gjeld	-152 477	-17 971
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	250 125	666 415



EIKESKARTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 919 281 391, KUNDENR. 714

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 098 938	1 606 464	1 758 000	2 710 000
Andre inntekter	3	62 510	26 426	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 161 448	1 632 890	1 758 000	2 710 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-4 935	-4 935	-4 935
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-6 217	-5 020	-5 100	-5 600
Forretningsførerhonorar		-50 225	-49 280	-51 000	-53 000
Konsulenthonorar	7	-1 706	-1 640	-2 000	-2 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	8	-324 627	-40 638	-36 000	-175 000
Forsikringer		-46 632	-41 355	-46 000	-51 000
Kommunale avgifter	9	-409 320	-364 683	-401 000	-420 321
Kostnader sameie	18	-60 132	-84 365	-55 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 353	-123 084	-136 000	-137 000
Andre driftskostnader	10	-71 684	-39 933	-50 900	-60 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 143 431	-793 533	-826 535	-1 012 556
DRIFTSRESULTAT		1 018 017	839 357	931 465	1 697 444
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 178	4 344	1 000	3 000
Finanskostnader	12	-1 454 585	-841 418	-1 376 600	-1 810 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 443 407	-837 074	-1 375 600	-1 807 600
ÅRSRESULTAT		-425 390	2 283	-444 135	-110 156
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 283		
Fra opptjent egenkapital		-425 390	0		



EIKESKARTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 919 281 391, KUNDENR. 714

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	42 813 000	42 813 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	4 815	14 440
Miljøbankkonto, øremerket		25 431	17 186
SUM ANLEGGSMIDLER		42 843 247	42 844 626
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		285 667	227 271
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8	3
Sparekonto OBOS-banken		116 927	457 112
SUM OMLØPSMIDLER		402 602	684 386
SUM EIENDELER		43 245 849	43 529 012
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18*5000		90 000	90 000
Opptjent egenkapital		165 557	590 947
SUM EGENKAPITAL		255 557	680 947
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	29 969 100	29 969 100
Borettsinnskudd	15	12 843 900	12 843 900
Avsetning bomiljøtiltak	16	24 814	17 094
SUM LANGSIKTIG GJELD		42 837 814	42 830 094
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 655	11 238
Påløpte renter		145 822	6 733
SUM KORTSIKTIG GJELD		152 477	17 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 245 849	43 529 012



10

Eikeskartunet Borettslag

Pantstillelse	17	42 813 000	42 813 000
Garantiansvar	18	7 731	21 643

Notodden, 30.04.2024
Styret i Eikeskartunet Borettslag

Ole Arvid Kolbjørnsrud /s/

Ivar Oterholt /s/

Siv Gjertrude Jøsendal /s/

**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.

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	1 962 858
Kabel-TV	136 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 098 938

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert kledning, tak 2. etg.	57 510
Nettinnbetalinger/egenandel service VVS	5 000
SUM ANDRE INNETEKTER	62 510

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 35 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 217.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 706
SUM KONSULENTHONORAR	-1 706

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Vals Handyman service (utvendig malerarbeid)	-247 419
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-247 419
Drift/vedlikehold bygninger	-54 295
Drift/vedlikehold VVS	-8 594
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 319
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-324 627

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-133 321
Kommunale avgifter	-275 999
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-409 320

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-700
Snørydding	-50 670
Gressklipping	-14 094
Andre fremmede tjenester	-263
Trykksaker	-1 137
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-1 757
Bank- og kortgebyr	-2 073
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-71 684

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	721
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 345
Andre renteinntekter	112
SUM FINANSINNTEKTER	11 178

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 454 585
SUM FINANSKOSTNADER	-1 454 585

NOTE: 13**BYGNINGER**

Bygninger	42 813 000
SUM BYGNINGER	42 813 000

Gnr.42/bnr.636

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Banken AS**

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2018	-29 969 100
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-29 969 100
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-29 969 100

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen på neste side.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr	OBOS-banken AS	Første avdrag er 30/03-2029
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2028	
1002, 1008, 1014		1 650
1005		1 700
1011, 1017		1 850
1001, 1003		1 950
1004, 1006, 1007, 1009, 1013, 1015		2 050
1010, 1012, 1016, 1018		2 200

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-12 843 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 843 900

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-24 814
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-24 814

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 843 900
Pantelån	29 969 100
TOTALT	42 813 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	42 813 000
TOTALT	42 813 000

NOTE: 18**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG****Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar**

Selskapet eier 55 % (18/33) av Eikeskartunet Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Eikeskartunet Utomhussameie.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Eikeskartunet Utomhussameie og utgjør kr 7.731.

Selskapets andel i Eikeskartunet Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Eikeskartunet Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6607898. 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.06.24

Selskapsnummer: 714 Selskapsnavn: Eikeskartunet 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
E-post: oef@obos.no

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