



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 116 128
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BLOKKBYGG ELVERHØY SYD
Forretningsadresse: v/Trond Sverre Flaten
Gitta Jønssons veg 3
9012 TROMSØ

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: Trond-Sverre Flaten
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, 02.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,11	4 780 119	4 121 341
Sum inntekter		4 780 119	4 121 341
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	223 353	173 538
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14,1 5	20 943 767	4 110 731
Sum kostnader		21 167 121	4 284 269
Driftsresultat		-16 387 002	-162 929
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	86 961	31 888
Sum finanskostnader	17	847 405	362 748
Netto finans		-760 444	-330 860
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 387 001	-162 928
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 387 001	-162 928
Årsresultat		-17 147 445	-493 788
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-17 147 445	-493 788
Sum overføringer og disponeringer		-17 147 445	-493 788



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,22	12 146 798	11 593 471
Maskiner og anlegg	19,22	0	553 327
Sum varige driftsmidler		12 146 798	12 146 798
Sum anleggsmidler		12 146 798	12 146 798
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	14 678
Andre fordringer		479 551	527 967
Sum fordringer		479 551	542 645
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 477 917	20 192 752
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 477 916	20 192 752
Sum omløpsmidler		2 957 467	20 735 397
SUM EIENDELER		15 104 265	32 882 195
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-782 802	-289 014



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital	20	-17 894 247	-746 802
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	22,23	31 476 366	32 243 873
Øvrig langsiktig gjeld	21,22	828 000	828 000
Sum annen langsiktig gjeld		32 304 366	33 071 873
Sum langsiktig gjeld		32 304 366	33 071 873
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		466 880	375 981
Skyldige offentlige avgifter		0	117
Annen kortsiktig gjeld	22,23	227 267	181 026
Sum kortsiktig gjeld		694 147	557 124
Sum gjeld		32 998 512	33 628 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 104 265	32 882 195



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 525207

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 116 128
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BLOKKBYGG ELVERHØY SYD
Forretningsadresse: v/Trond Sverre Flaten
Gitta Jønssons veg 3
9012 TROMSØ

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: Trond-Sverre Flaten
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: 963 116 128
BORETTSLAGET BLOKKBYGG ELVERHØY SYD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,11	4 780 119	4 121 341
Sum inntekter		4 780 119	4 121 341
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	223 353	173 538
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	20 943 767	4 110 731
Sum kostnader		21 167 121	4 284 269
Driftsresultat		-16 387 002	-162 929
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	86 961	31 888
Sum finanskostnader	17	847 405	362 748
Netto finans		-760 444	-330 860
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 387 001	-162 928
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 387 001	-162 928
Årsresultat		-17 147 445	-493 788
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-17 147 445	-493 788
Sum overføringer og disponeringer		-17 147 445	-493 788



Organisasjonsnr: 963 116 128
BORETTSLAGET BLOKKBYGG ELVERHØY SYD

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,22	12 146 798	11 593 471
Maskiner og anlegg	19,22	0	553 327
Sum varige driftsmidler		12 146 798	12 146 798

Sum anleggsmidler		12 146 798	12 146 798
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		0	14 678
Andre fordringer		479 551	527 967
Sum fordringer		479 551	542 645

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 477 917	20 192 752
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 477 916	20 192 752

Sum omløpsmidler		2 957 467	20 735 397
-------------------------	--	------------------	-------------------

SUM EIENDELER		15 104 265	32 882 195
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		-782 802	-289 014
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

Sum egenkapital	20	-17 894 247	-746 802
------------------------	-----------	--------------------	-----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	22,23	31 476 366	32 243 873
Øvrig langsiktig gjeld	21,22	828 000	828 000



Sum annen langsiktig gjeld	32 304 366	33 071 873
Sum langsiktig gjeld	32 304 366	33 071 873
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	466 880	375 981
Skyldige offentlige avgifter	0	117
Annen kortsiktig gjeld	22,23 227 267	181 026
Sum kortsiktig gjeld	694 147	557 124
Sum gjeld	32 998 512	33 628 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 104 265	32 882 195



Organisasjonsnr: 963 116 128
BORETTSLAGET BLOKKBYGG ELVERHØY SYD

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap 2022 Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	4 779 819	4 745 472	4 045 130	5 340 827
Andre driftsinntekter	2	300	300	300	300
Refusjon forsikringskade	11	0	0	75 911	0
Sum inntekter		4 780 119	4 745 772	4 121 341	5 341 127
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	16 353	11 613	26 538	11 613
Styrehonorar	4	207 000	147 000	147 000	180 000
Revisjonshonorar	5	9 030	8 500	8 393	10 000
Forretningsførerhonorar		168 888	168 888	168 888	98 208
Konsulenttjenester	6	733 825	499 825	204 761	15 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	16 428 107	15 602 000	1 516 795	200 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	6 744	0	211 160	10 000
Annet vedlikehold	9	234 596	149 000	137 087	165 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	341 658	297 000	147 424	318 000
Kostnader TV/Internett		452 812	457 920	373 442	479 520
Forsikringskader	11	0	0	95 911	0
Forsikring	12	331 045	349 000	232 887	277 000
Eiendomsavgift og renovasjon	13	889 876	909 000	859 590	965 000
Energi og brensel	14	51 895	45 000	43 510	50 000
Andre driftskostnader	15	1 295 291	236 500	110 883	142 000
Sum kostnader		21 167 121	18 881 246	4 284 269	2 921 341
Driftsresultat		-16 387 002	-14 135 474	-162 929	2 419 786
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	86 961	2 000	31 888	2 000
Finanskostnader	17	847 405	542 444	362 748	1 406 670
Resultat finansposter		-760 444	-540 444	-330 860	-1 404 670
Årets resultat		-17 147 445	-14 675 918	-493 788	1 015 116
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-17 147 445	0	-493 788	0
Sum disponeringer		-17 147 445	0	-493 788	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		20 178 274	20 178 274	7 225 475	2 263 322
Periodens resultat		-17 147 445	-14 675 918	-493 788	1 015 116
Avdrag på lån		-767 507	-908 959	-18 853 413	-617 309
Opptak av lån		0	0	32 300 000	0
Endring i disponible midler		-17 914 952	-15 584 877	12 952 799	397 807
Sum disponible midler		2 263 322	4 593 397	20 178 274	2 661 129



Balanse desember 2022 Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 22	12 146 798	11 593 471
Andre varige fellesanlegg	19, 22	0	553 327
Sum varige anleggsmidler		12 146 798	12 146 798
Sum anleggsmidler		12 146 798	12 146 798
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		0	14 678
Forskuddsfakturerte kostnader		479 551	521 257
Fordring finansieringsforetak		0	6 710
Sum fordringer		479 551	542 645
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 477 129	20 191 964
Innestående på skattetrekkskonto		788	788
Sum bankinnskudd og kontanter		2 477 916	20 192 752
Sum omløpsmidler		2 957 467	20 735 397
SUM EIENDELER		15 104 265	32 882 195

Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd



Balanse desember 2022 Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		36 000	36 000
Opptjent egenkapital 01.01		-782 802	-289 014
Årets endringer i egenkapital		-17 147 445	-493 788
Sum egenkapital 31.12	20	-17 894 247	-746 802
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	22, 23	31 476 366	32 243 873
Borettsinnskudd	21, 22	828 000	828 000
Sum langsiktig gjeld		32 304 366	33 071 873
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 068	6 640
Leverandørgjeld		466 880	375 981
Skyldig off. myndigheter		0	117
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		0	1 482
Påløpne renter		141 434	58 456
Påløpne avdrag	22, 23	78 765	114 378
Forskudd fra kunder		0	70
Sum kortsiktig gjeld		694 147	557 124
Sum gjeld		32 998 512	33 628 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 104 265	32 882 195

31.12.22

Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Trond-Sverre Flaten
Styreleder

Anna Rørtveit
Styremedlem

Ragnhild Emberland
Styremedlem

John-Roger Nordstrøm
Styremedlem

Eli Anne Ersdal
Styremedlem

Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd



Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Tomt:

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

Bygninger:

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

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

Varige driftsmidler:

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

Fordringer:

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Felleskostnader	2 763 468	2 770 848	2 667 042	2 770 848
Garasjeleie	49 500	60 000	57 500	60 000
Strøm / bruk av felles vaskerom	6 480	6 480	6 480	6 480
Renter lån	631 053	541 404	290 610	1 406 670
TV - Internett	453 600	457 920	404 640	479 520
Avdrag lån	875 718	908 820	618 858	617 309
Sum	4 779 819	4 745 472	4 045 130	5 340 827

Borettslaget består av 72 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Andre inntekter	300	300	300	300
Sum	300	300	300	300

Drift av trappeheis.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Lønn	0	0	12 350	0
Påløpte feriepenger	0	0	1 482	0
Arbeidsgiveravgift	16 353	11 613	12 589	11 613
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	0	0	117	0
Sum	16 353	11 613	26 538	11 613

Boligselskapet har ingen ansatte.

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	207 000	147 000	147 000	180 000
Sum	207 000	147 000	147 000	180 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Revisjon	9 030	8 500	8 393	10 000
Sum	9 030	8 500	8 393	10 000

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

Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd - noter



Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd - noter

Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Honorar for økonomisk rådgivning	0	0	2 211	7 500
Teknisk rådgivning	733 825	499 825	202 550	7 500
Sum	733 825	499 825	204 761	15 000

Kr 6 825,- er oppdatering av Bevar HMS, resterende er prosjektledelse fra BONORD.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold bygg	16 393 219	15 602 000	1 206 720	200 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	0	0	310 075	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	34 888	0	0	0
Sum	16 428 107	15 602 000	1 516 795	200 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	6 744	0	205 176	10 000
Reparasjon og vedlikehold garasjeanlegg	0	0	3 058	0
Reparasjon og vedlikehold heis	0	0	2 926	0
Sum	6 744	0	211 160	10 000

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Snøbrøyting og gressklipping	207 910	129 000	135 568	138 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	20 656	20 000	1 352	22 000
Annet vedlikehold	6 029	0	166	5 000
Sum	234 596	149 000	137 087	165 000

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	264 576	226 000	14 605	241 000
Drifts- og serviceavtale vaktmester	0	0	69 171	0
Drifts- og serviceavtale vakthold	3 600	6 000	0	7 000
Diverse serviceavtaler	66 807	65 000	63 647	70 000
Sum	341 658	297 000	147 424	318 000

Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd - noter



Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd - noter

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Refusjon forsikringskade	0	0	75 911	0
Kostnad forsikringskade	0	0	95 911	0
Sum	0	0	20 000	0

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Forsikringspremie	331 045	349 000	232 887	277 000
Sum	331 045	349 000	232 887	277 000

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	731 551	764 000	714 108	805 000
Eiendoms- og festeavgift	158 325	145 000	145 482	160 000
Sum	889 876	909 000	859 590	965 000

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Strømkostnader	51 895	45 000	43 510	50 000
Sum	51 895	45 000	43 510	50 000

Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd - noter



Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd - noter

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Leie lokale	0	0	7 110	0
Vaktmestertjenester	113 384	46 000	0	0
Renhold	73 492	115 000	62 789	90 000
Annen leiekostnad	1 069 134	27 000	2 253	0
Verktøy	299	3 000	2 081	4 000
Driftsmateriale	4 995	8 000	5 109	9 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	5 125	0
Kontorrekvisita	1 425	2 000	9 697	3 000
Kurs, reiser, møter	0	4 500	0	5 000
Elektronisk kommunikasjon	4 046	3 000	0	4 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	16 356	11 000	0	7 000
Bank og kortgebyrer	1 301	1 000	1 201	2 000
Andre driftskostnader	10 859	16 000	15 520	18 000
Sum	1 295 291	236 500	110 883	142 000

Annen leiekostnad: kostnader i forbindelse med revnoveringen - liftleie, søppelcontainer og byggestrøm.

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renteinntekter bank	86 961	2 000	31 888	2 000
Sum	86 961	2 000	31 888	2 000

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	846 776	541 634	362 208	1 406 670
Andre rentekostnader	629	810	540	0
Sum	847 405	542 444	362 748	1 406 670



Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd - noter

Note 18 - Bygninger

Tomten ble ervervet i 1961
Gnr. 118 / bnr. 235 / 236 / 237

Anskaffelsesår 1964

Kostpris opprinnelig	4 991 279
Diverse påkostninger	6 602 192
Nedgravde avfallscontainere	553 327
Bokført verdi pr. 31.12.	12 146 798

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

Omsetning av andelsleiligheter 2022:	Gj. snitt salgspris	Gj. snitt. salgspris ink/fellesgjeld
5 stk. 2-roms leilighet	2 245 000	2 511 822
1stk. 3-roms leilighet	3 970 000	4 451 126
2 stk. 4-roms leilighet	3 655 000	4 201 064

Note 19 - Andre varige fellesanlegg

Nedgravde avfallscontainere	553 327
Ompostert til konto bygg - se note 18	-553 327
Sum andre fellesanlegg	0

Note 20 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt egenkapital	36 000	36 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-782 802	-289 014
Årets endringer i egenkapital	-17 147 445	-493 788
Sum egenkapital pr. 31.12.	-17 894 247	-746 802

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

Note 21 - Borettsinnskudd

	2022	2021
Borettsinnskudd	828 000	828 000
Sum	828 000	828 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd - noter



Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd - noter

Note 22 - Pantestillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	32 383 131	33 186 251
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	12 146 798	12 146 798

Note 23 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har avtale om mulighet for innfrielse av verandalån. Men de har ikke avtale om individuell nedbetaling.

Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:		Treveranda 2
Lånenummer:	16364027919	12116597061
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2009
Rentesats:	4.16 %	4.16 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.08.2050	01.01.2029
Opprinnelig lånebeløp:	32 300 000	863 335
Lånesaldo 01.01:	32 072 395	285 855
Avdrag i perioden:	766 662	36 458
Lånesaldo 31.12:	31 305 733	249 397

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12116597061	9	27 711	249 399
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364027919	18	538 270	9 688 860
	36	472 760	17 019 360
	18	255 418	4 597 524



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd

Styreleder	Trond-Sverre Flaten (sign.)	13.05.2023
Styremedlem	Anna Rørtveit (sign.)	05.05.2023
Styremedlem	John Roger Nordstrøm (sign.)	12.05.2023
Styremedlem	Ragnhild Emberland (sign.)	05.05.2023
Styremedlem	Eli Anne Ersdal (sign.)	13.05.2023



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better
working world

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

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

Tromsø, 16. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo document key: J74H5-F5Q47-P5E7-JJQQA4-EEMIK-QJ1JV



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."

Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1163721

IP: 94.140.xxx.xxx

2023-05-16 12:17:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J74H5-F5C47-P5E7J-J0QAH-EEMIK-QJJV

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>