



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	948 037 904
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	ELVERHØY BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Tærudgata 16 2004 LILLESTRØM

### 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:	Mariya
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.05.2024

### 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, 27.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 187 684	1 999 986
Annen driftsinntekt		52 500	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 240 184</b>	<b>1 999 986</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	188 265	181 198
Annen driftskostnad	3,4,5,6	2 372 380	1 461 603
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 560 645</b>	<b>1 642 801</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-320 461</b>	<b>357 184</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		52 990	16 130
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		198 944	110 042
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-145 954</b>	<b>-93 912</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-466 415</b>	<b>263 272</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-466 415</b>	<b>263 272</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	9	-466 415	263 272
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-466 415</b>	<b>263 272</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 540 737	1 540 737
Sum varige driftsmidler		1 540 737	1 540 737
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 540 737	1 540 737
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		34 905	7 649
Andre fordringer		487 890	430 925
Sum fordringer		522 795	438 574
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		282 670	880 701
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		282 670	880 701
Sum omløpsmidler		805 465	1 319 275
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 346 202</b>	<b>2 860 012</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 229 157	1 762 743
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 229 157</b>	<b>-1 762 743</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 224 757</b>	<b>-1 758 343</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 958 743	4 046 236
Øvrig langsiktig gjeld		292 650	292 650
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 251 393</b>	<b>4 338 886</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		315 702	274 855
Annen kortsiktig gjeld		3 864	4 614
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>319 566</b>	<b>279 468</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 570 959</b>	<b>4 618 354</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 346 202</b>	<b>2 860 012</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 566363

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 037 904  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ELVERHØY BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

#### 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: Mariya  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

#### 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, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 948 037 904  
ELVERHØY BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 187 684	1 999 986
Annen driftsinntekt		52 500	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 240 184</b>	<b>1 999 986</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	188 265	181 198
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	2 372 380	1 461 603
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 560 645</b>	<b>1 642 801</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-320 461</b>	<b>357 184</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		52 990	16 130
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		198 944	110 042
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-145 954</b>	<b>-93 912</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-466 415</b>	<b>263 272</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-466 415</b>	<b>263 272</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	9	-466 415	263 272
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-466 415</b>	<b>263 272</b>



Organisasjonsnr: 948 037 904  
ELVERHØY BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 540 737	1 540 737
Sum varige driftsmidler		1 540 737	1 540 737
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 540 737	1 540 737
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		34 905	7 649
Andre fordringer		487 890	430 925
Sum fordringer		522 795	438 574
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		282 670	880 701
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		282 670	880 701
Sum omløpsmidler		805 465	1 319 275
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 346 202</b>	<b>2 860 012</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	2 229 157	1 762 743
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 229 157</b>	<b>-1 762 743</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 224 757</b>	<b>-1 758 343</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 958 743	4 046 236
Øvrig langsiktig gjeld	292 650	292 650
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 251 393</b>	<b>4 338 886</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	315 702	274 855
Annen kortsiktig gjeld	3 864	4 614
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>319 566</b>	<b>279 468</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 570 959</b>	<b>4 618 354</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 346 202</b>	<b>2 860 012</b>



Organisasjonsnr: 948 037 904  
ELVERHØY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		22392.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		158806.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



181198.00

**Note**

**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

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**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



## **Innkalling til ordinær generalforsamling 30.05.2024 for 202 Elverhøy Borettslag.**

Møtested: Olavsgaard hotell, Hvamstubben 11, 2023 Skjetten  
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

### **Saksliste**

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Innmeldte saker
- Sak 5: Styrehonorar
- Sak 6: Personvalg
- Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget



## Sak 1: Konstituering

- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av møteleder og referent

### Alternativ 1

Styreleder Lena Nakken Kallevik velges til møteleder. Mariya Oug fra Bori signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

## Sak 2: Styrets årsrapport

Styreleder legger fram melding for styret sitt arbeid i 2023.

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 240 184 kr (mot budsjett 2 187 664 kr)

Utgifter: 2 560 645 kr (mot budsjett 2 018 701 kr)

Resultat:- 466 415 kr (mot budsjett -25 037 kr)

Årsaken til avvik mellom regnskap og budsjett skyldes i hovedsak kostnader til konsulenttjenester og høyere kostnader til reparasjon og vedlikehold enn det var budsjettert for.

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Regnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Anvendelse av årsresultatet: Styret foreslår at det negative årsresultatet fremføres som udekket tap.

## Sak 4: Innmeldte saker

### 1. Bruk av overvåkningskamera og ringeklokker

Bruk av overvåkningskamera og ringeklokker med opptaksfunksjon blir mer utbredt.

Det er viktig at vi følger Datatilsynet sine anbefalinger om dette.

I et borettslag skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.



Datatilsynet har tidligere godtatt systemer der et kamera er tilknyttet ringesystemet forutsatt at kameraet kun blir aktivert når det ringer på hos den enkelte beboeren. Det er også viktig at kameraet bare fanger opp området rett foran døren, og ikke mer enn det som er nødvendig for å se hvem som ringer på.

Styret ønsker tydelige retningslinjer inn i husordensreglene og foreslår følgende tekst inn i punkt 8 "Andre bestemmelser":

Overvåkingskameraer og ringeklokker med kamera kan installeres av beboere for å overvåke egen leilighet, men skal ikke brukes til å overvåke fellesområder eller andre beboeres private områder. Overvåkingskameraer skal kun være rettet mot egen inngangsdør eller privat område.

Ringeklokker med kamera skal kun aktivere videoopptak når noen ringer på. Kontinuerlig filming er ikke tillatt.

**For** ★ Styrets innstilling  
Støttes av generalforsamlingen.

## Sak 5: Styrehonorar

Styrehonoraret fastsettes av generalforsamlingen. I forrige periode var honoraret på kr 165 000. Styret foreslår å beholde honoraret på samme nivå.

**Styrehonorar** ★ Styrets innstilling  
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 165 000.

## Sak 6: Personvalg

Valgkomitten legger fram sine forslag.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

Kandidater til **Vara (1 år)**:

Kandidater til **Valgkomité (1 år)**:

## Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater



Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater  
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater  
Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater  
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater  
I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat**:

Kandidater til **Varadelegat**:



**Elverhøy Borettslag**

**Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Elverhøy Borettslag org.nr. 948037904



## Resultatregnskap 2023

Elverhøy Borettslag  
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024	
<b>Inntekter</b>					
	1	2 187 684	1 999 986	2 187 664	2 607 681
Felleskostnader					
Annen driftsinntekt		52 500	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 240 184</b>	<b>1 999 986</b>	<b>2 187 664</b>	<b>2 607 681</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	188 265	181 198	173 419	188 000
Konsulenttjenester	3	310 106	147 523	118 782	118 279
Kontingenter		17 954	17 954	21 000	18 000
Rep og vedlikehold	4	876 211	135 071	495 000	7 200 000
Forsikringer		211 751	166 328	155 000	233 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	655 342	736 375	828 000	753 999
Energi og fyring		47 776	36 264	32 000	58 000
Kabel-TV og telefoni		230 125	178 101	160 000	255 000
Driftskostnader		0	0	3 000	2 250
Andre driftskostnader	6	23 114	43 987	32 500	25 399
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 560 645</b>	<b>1 642 801</b>	<b>2 018 701</b>	<b>8 851 927</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-320 461</b>	<b>357 185</b>	<b>168 963</b>	<b>-6 244 246</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		52 990	16 130	0	0
Finanskostnad		198 944	110 042	194 000	548 763
<b>Sum finansposter</b>		<b>-145 954</b>	<b>-93 912</b>	<b>-194 000</b>	<b>-548 763</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-466 415</b>	<b>263 272</b>	<b>-25 037</b>	<b>-6 793 009</b>
Overført udekket tap	9	-466 415	263 272	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-466 415</b>	<b>263 272</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Elverhøy Borettslag



## Balanse 31.12.2023

Elverhøy Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7, 13	1 508 737	1 508 737
Tomt	7, 13	32 000	32 000
Sum varige driftsmidler		1 540 737	1 540 737
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 540 737</b>	<b>1 540 737</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		487 257	430 925
Kundefordringer		34 905	7 649
Andre fordringer		632	0
Sum fordringer		522 795	438 574
Bankinnskudd, kasse o.l.		282 670	880 701
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>805 465</b>	<b>1 319 275</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 346 202</b>	<b>2 860 012</b>

Balanserapport 2023 for Elverhøy Borettslag



## Balanse 31.12.2023

Elverhøy Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	8	4 400	4 400
Udekket tap	9	-2 229 157	-1 762 743
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 224 757</b>	<b>-1 758 343</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11, 13	3 958 743	4 046 236
Borettsinnskudd	12, 13	292 650	292 650
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 251 393</b>	<b>4 338 886</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		315 702	274 855
Annen kortsiktig gjeld		3 864	4 614
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>319 566</b>	<b>279 468</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 570 959</b>	<b>4 618 354</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 346 202</b>	<b>2 860 012</b>

Elverhøy Borettslag

Lena Nakken Kallevik  
Styrets leder

Patrick Olsen  
Styremedlem

Håvard Danielsen Sebu  
Styremedlem

Marte Lågeide  
Styremedlem

Odd Egil Driveklepp  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Elverhøy Borettslag



## Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 730 400	1 585 546	1 730 506	1 669 929
3603 Stipulerte renter	195 024	51 511	195 000	548 763
3604 Stipulerte avdrag	95 040	206 935	95 000	177 482
3628 Tilbygg	122 868	111 642	122 806	153 507
3631 Fjernvarme	0	40 656		0
3632 Strøm	44 352	3 696	44 352	58 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 187 684</b>	<b>1 999 986</b>	<b>2 187 664</b>	<b>2 607 681</b>



## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	165 000	158 806	151 000	165 000
Arbeidsgiveravgift	23 265	22 392	22 419	23 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>188 265</b>	<b>181 198</b>	<b>173 419</b>	<b>188 000</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 000	4 888	6 000	5 500
Forretningsførerhonorar	108 081	107 884	112 782	112 779
Teknisk bistand	87 944	34 751	0	0
Prosjektledelse	109 081	0	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>310 106</b>	<b>147 523</b>	<b>118 782</b>	<b>118 279</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Vedlikehold bygg	809 140	105 353	410 000	130 000
Vedlikehold VVS	0	25 445	60 000	60 000
Vedlikehold elektro	13 400	4 273	5 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	10 000	5 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	10 000	0
Vedlikehold brannsikring	25 599	0	0	0
Dugnadskostnader	18 073	0	0	0
Egenandel forsikringsskader	10 000	0	0	0
Større	0	0	0	7 000 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>876 211</b>	<b>135 071</b>	<b>495 000</b>	<b>7 200 000</b>

## Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Kommunale avgifter	571 128	736 375	760 000	657 000
Eiendomsskatt	84 214	0	68 000	96 999
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>655 342</b>	<b>736 375</b>	<b>828 000</b>	<b>753 999</b>



## Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	0	7 370	0	0
Søpeltømming/containerer	9 075	20 377	10 000	9 999
Nøkler, låser og skilt	0	690	0	0
Annet driftsmateriale	0	0	5 000	5 000
Kontorrekvisita	0	469	0	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	2 000	0
Generalforsamling/årsmøte	10 405	11 842	13 000	8 000
Velferdskostnader	1 235	671	0	0
Gave, ikke	0	169	0	0
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 399	2 500	2 400
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>23 114</b>	<b>43 987</b>	<b>32 500</b>	<b>25 399</b>

## Note 7 Anleggsmidler

	Tomt	Bygning	
Anskaffelseskost pr.01.01	32 000	Anskaffelseskost pr.01.01	1 508 737
Årets tilgang	0	Årets tilgang	0
Årets avgang	0	Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	32 000	Anskaffelseskost pr.31.12	1 508 737
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	Årets av- og nedskr. pr.31.12	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0
Bokført verdi pr.31.12	32 000	Bokført verdi pr.31.12	1 508 737
Anskaffelsesår	1952	Anskaffelsesår	1952
Antatt rest levetid (i antall år)	0	Antatt rest levetid (i antall år)	0

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



## Note 8 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 400 fordelt på 44 à kr.100.

## Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	-1 762 743	-2 026 015
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-466 415	263 272
Sum opptjent egenkapital 31.12	-2 229 157	-1 762 743

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

## Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån	3 958 743	4 046 236
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>3 958 743</b>	<b>4 046 236</b>



## Note 11 Pantelån

### Nordea Bank ABP

Renter 31.12.23: 1,70%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2021

4 750 000

Nedbetalt tidligere

703 764

Nedbetalt i år

87 493

Lånesaldo 31.12

3 958 743

Beregnet innfrielsesdato: 29.09.2046

**Sum langsiktig gjeld**

**3 958 743**

## Note 12 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

## Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	4 251 393	4 338 886
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	1 540 737	1 540 737
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	5 042 650	5 042 650

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



## Note 14 Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 039 806</b>	<b>395 568</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-466 415	263 272
Opptak langsiktige lån	0	484 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-87 493	-103 034
B. Årets endring i disponible midler	-553 908	644 238
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>485 899</b>	<b>1 039 806</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	805 465	1 319 275
- Kortsiktig gjeld	319 566	279 468
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>485 899</b>	<b>1 039 806</b>




## 202 Årsregnskap 2023. Oppdatert.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Lågeide, Marte	2024-04-22	Sebu, Håvard Danielsen	2024-04-22

Identifikasjon

 bankID™ Lågeide, Marte

Identifikasjon

 bankID™ Sebu, Håvard Danielsen

Navn	Dato	Navn	Dato
Driveklepp, Odd Egil	2024-04-22	Kallevik, Lena Nakken	2024-04-23

Identifikasjon

 bankID™ Driveklepp, Odd Egil

Identifikasjon

 bankID™ Kallevik, Lena Nakken

Navn	Dato
Olsen, Patrick	2024-04-22

Identifikasjon

 bankID™ Olsen, Patrick



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Elverhøy Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elverhøy Borettslag som viser et underskudd på NOK 466 415. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

### Ledelsens 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 avviklet.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## *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>.

Lillestrøm, 24. april 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

04/24/2024 15:32:59

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.