



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 930 946
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVEKANTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Kayadri Subramaiaam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

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, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 228 105	8 897 359
Sum inntekter		9 228 105	8 897 359
Kostnader			
Lønnskostnad		175 714	131 786
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		314 877	314 877
Annen driftskostnad		2 963 317	3 426 237
Sum kostnader		3 453 907	3 872 899
Driftsresultat		5 774 198	5 024 460
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 379	14 385
Sum finansinntekter		30 379	14 385
Annen finanskostnad		2 274 150	1 971 464
Sum finanskostnader		2 274 150	1 971 464
Netto finans		-2 243 771	-1 957 079
Resultat før skattekostnad		3 530 426	3 067 381
Årsresultat		3 530 426	3 067 381
Totalresultat		3 530 426	3 067 381
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 530 426	3 067 381
Sum overføringer og disponeringer		3 530 426	3 067 381



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		108 968 400	108 968 400
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 408 275	4 723 151
Sum varige driftsmidler		113 376 675	113 691 551
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		113 376 675	113 691 551
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		129 004	188 664
Sum fordringer		129 004	188 664
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 319 059	1 338 109
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 319 059	1 338 109
Sum omløpsmidler		3 448 062	1 526 773
SUM EIENDELER		116 824 737	115 218 324

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		350 000	350 000
Sum innskutt egenkapital		350 000	350 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		33 353 826	29 823 399
Sum opptjent egenkapital		33 353 826	29 823 399
Sum egenkapital		33 703 826	30 173 399
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		69 309 122	73 071 291
Øvrig langsiktig gjeld		11 658 600	11 658 600
Sum annen langsiktig gjeld		80 967 722	84 729 891
Sum langsiktig gjeld		80 967 722	84 729 891
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 507 562	1 365
Leverandørgjeld		504 942	181 110
Annen kortsiktig gjeld		140 685	132 559
Sum kortsiktig gjeld		2 153 189	315 034
Sum gjeld		83 120 911	85 044 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 824 737	115 218 324



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543096

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 930 946
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVEKANTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 988 930 946
ELVEKANTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 228 105	8 897 359
Sum inntekter		9 228 105	8 897 359
Kostnader			
Lønnskostnad		175 714	131 786
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		314 877	314 877
Annen driftskostnad		2 963 317	3 426 237
Sum kostnader		3 453 907	3 872 899
Driftsresultat		5 774 198	5 024 460
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 379	14 385
Sum finansinntekter		30 379	14 385
Annen finanskostnad		2 274 150	1 971 464
Sum finanskostnader		2 274 150	1 971 464
Netto finans		-2 243 771	-1 957 079
Resultat før skattekostnad		3 530 426	3 067 381
Årsresultat		3 530 426	3 067 381
Totalresultat		3 530 426	3 067 381
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 530 426	3 067 381
Sum overføringer og disponeringer		3 530 426	3 067 381



Organisasjonsnr: 988 930 946
ELVEKANTEN 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		108 968 400	108 968 400
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 408 275	4 723 151
Sum varige driftsmidler		113 376 675	113 691 551
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		113 376 675	113 691 551
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		129 004	188 664
Sum fordringer		129 004	188 664
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 319 059	1 338 109
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 319 059	1 338 109
Sum omløpsmidler		3 448 062	1 526 773
SUM EIENDELER		116 824 737	115 218 324
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		350 000	350 000
Sum innskutt egenkapital		350 000	350 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	33 353 826	29 823 399
Sum opptjent egenkapital	33 353 826	29 823 399
Sum egenkapital	33 703 826	30 173 399
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	69 309 122	73 071 291
Øvrig langsiktig gjeld	11 658 600	11 658 600
Sum annen langsiktig gjeld	80 967 722	84 729 891
Sum langsiktig gjeld	80 967 722	84 729 891
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 507 562	1 365
Leverandørgjeld	504 942	181 110
Annen kortsiktig gjeld	140 685	132 559
Sum kortsiktig gjeld	2 153 189	315 034
Sum gjeld	83 120 911	85 044 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	116 824 737	115 218 324



Organisasjonsnr: 988 930 946
ELVEKANTEN 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. 5660
Elvekanten Brl



Velkommen til årsmøte i Elvekanten Brl

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:

19. juni 2024 kl. 18:00, Ytterkollen Grendehus .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Framtidsplan for Elvekanten borettslag
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Elvekanten Brl



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Odd Bjørn Harstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne velges i møte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. s.5660 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 154 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 154 000,-.



Sak 7

Framtidsplan for Elvekanten borettslag

Forslag fremmet av:

Aina Andersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har framkommet mange tanker og drømmer fra ulike personer om hva vårt borettslag trenger, og hvordan det bør se ut på sikt. Slike forslag har behov for å settes inn i en helhetlig plan, både for å få oversikt over behov for utbedringer, visjoner og økonomiske grep. En felles plan kan fremme engasjement hos beboerne, og få til delaktighet og økt ansvar og samhold i borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret utarbeider en visjon og en plan for borettslaget, hvor de inviterer beboerne til å komme med forslag til utbedringer og endringer innen en gitt frist. Planen kan eksempelvis omhandle nye garasjeanlegg, utbedring av søplestasjoner, nye balkonger, borettslagets generelle utseende innbefattet strandsonen og annet som beboerne tenker er viktige satsingspunkter. Planen bør deretter settes opp med prioriterte frister over en 10 års periode, og bør inneholde hvordan det også tenkes finansiert og gjennomført. Planen bør revideres hvert år.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Benthe Thomassen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Reidun Mizda

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Odd Bjørn Harstad

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Bjørn Harstad	Buskerudveien 165
Styremedlem	Kai Hansen	Øvre Eikervei 104 C
Styremedlem	Reidun Mizda	Øvre Eiker Vei 102 J
Styremedlem	Ivan Skjåvik	Øvre Eikervei 98 D
Styremedlem	Benthe Thomassen	Øvre Eikervei 86 D
Varamedlem	Pål Valdar	Øvre Eikervei 102 D

Generelle opplysninger om Elvekanten Brl

Borettslaget består av 70 andelsleiligheter.

Elvekanten Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988930946, og ligger i DRAMMEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

104 37

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Elvekanten Brl 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.

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.



Styreleders redegjørelse for 2023 – Styrets arbeid

Styret har i 2023 vært samlet og avholdt styremøter vanlig basis. Kjemien og arbeidsklimaet i styret, er god. Styrearbeidet er i hovedsak rettet mot to dimensjoner.

- 1) Administrativt arbeid for å løse daglig drift, samt situasjoner som oppstår.
- 2) Langsiktig strategisk arbeid for å gjøre Elvekanten til et så attraktivt sted å bo, som hensiktsmessig er.

Vi avholdt den årlige vårdagnaden med god tilslutning. Vi avholdt også en fysisk GF med godt oppmøte.

I forhold til løpende drift, er den noen forhold som er krevende i forhold til styrets tidsbruk. Forhold rundt lading av EL biler er et krevende tema. Dels fordi styret ikke har noen spesialist kompetanse innen området, del fordi det hele tiden kommer ulike signaler fra operatørmarkedet. Styret er klar over at dette blir et tema gjennom 2024 også. Fra styremedlemmers side legges stor arbeidsinnsats ned for å holde kontroll i forhold til dette, samt garasjestrøm.

Reidun Mizda leder en arbeidsgruppe rundt dette tema.

Utfordring med dører etc, som viser tegn til noe setning i bygningsmassen. Her har vi gjort undersøkelser, og vil ha utbedringer (om enn delvise) klare før vinteren. Den fullstendige løsningen omtales under langsiktig arbeid.

Styret har fått en nødvendig integrasjon med «bryggeforeningen». Det er nå gjesteplasser tilgjengelige for andre andelseiere enn medlemmer av nevnte forening. Dette arbeidet må videreføres, siden det er sentralt i tanken om å ta elvefronten ytterligere i bruk.

Det ble gjort et større vedlikeholdsarbeid på hekker og trær i 2023. Området fremstår nå som «velholdt». Temaet «uteområde», har vært gjenstand for mye arbeid med tanke på å holde kostnaden nede. Vi må erkjenne at det park-lignende designet av vårt område, som tross alt er attraktivt i seg selv, er relativt kostbart å holde i stand. Dette sammenliknet med andre brl som har en mer urban arkitektur. Styret gikk også til innkjøp av noe utstyr som setter oss i stand til å benytte større egeninnsats (Gressklippere og snøfreser).

På tampen av 2023, ble lekeplassen ved fellesboden fullstendig rehabilitert. Den «gamle» var i ferd med å komme i brudd med de krav som stilles. Nå har vi en ny og moderne lekeplass.

Kai Hansen har ledet et arbeid med utskiftning av brannslukningsapparater, slik at disse nå er i topp stand.

Utover det som er nevnt over, vil vi peke på at 2023 har vært et år der mye fokus har vært på å forsøke å finne de gode langsiktige løsningene for Elvekanten. Det er naturlig å henlede til det som ble presentert fra styreleder for ett år siden.

Borettslagets økonomi er god. Mye på grunn av god styring og kontroll fra Benthe Thomassen sin side, samt at vi har vært forsiktige med pengebruken. Inflasjon og stigende renter, krever dette.



Ivan Skjoldvik sin inntreden i styre, har tilført nødvendig byggfag / teknisk kompetanse. Dette har medført at vi har kunnet angripe vedlikeholds- og utviklingsplaner med nye og mer kompetente øyne. Vi gjennomførte balkong-rehabilitering på minste mulige nivå. Det vil si kun 2 balkonger. Dette fordi vi har sittet med svært begrenset tillit til både metode og utfører.

Balkongene stikker ut som en sår nese på byggene våre. Mye av styrearbeidet i andre halvår (samt første halvår 24) har gått med til å finne en løsning på balkongene isolert, men samtidig noe som kan ha drivkraft til å bære ytterligere endringer. Disse er belyst i vår presentasjon av «Balkongprosjektet» som er i en pågående dialogfase.

Vedr det finansielle, er det ikke gjort noe annet enn observasjoner rundt spørsmålet om rentebinding. Dette på grunn av at en rentebinding i hovedsak bør betraktes som et forsikringsalternativ, når det finansielle behovet er avklart.

I denne sammenheng er det naturlig å peke på et lite paradoks. Det henvises noen ganger til størrelsen på det beløpet som må betales hver mnd. Dette må ikke forstås som en kostnad i sin helhet, da vi driver med betydelig nedbetaling av fellesgjeld.



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.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i DRAMMEN kommune

Det er budsjettert kr. 960 000,- i kommunale avgifter i 2024. Dette tilsvarer en økning på ca. 15% fra 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

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 kostnadsnivå 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 Elvekanten Brl.

Lån

Elvekanten Brl har lån i Husbanken og OBOS-Banken.

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



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 uendrede felleskostnader for året 2024. Felleskostnadene ble sist økt med 10% i juni 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ELVEKANTEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ELVEKANTEN 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 regnskapskikk 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JUYHU-GMW06-BJTKH-7SCDY-W5U24-04EMO



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-30 17:24:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JUYHU-GMM06-BJTKH-7SCDY-W5U24-OAEMO

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>

13 av 24

s.5660 - Årsrapport.pdf



ELVEKANTEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 930 946, KUNDENR. 5660

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	Regnskap -	Budsjett	Budsjett
	2023	2022 -	2023	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 211 739	1 667 254	1 211 739	1 294 873
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 530 426	3 067 381	4 642 126	3 920 126
Tilbakeføring av avskrivning	15 314 877	314 877	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -3 762 169	-3 837 773	-3 895 000	-3 761 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	83 134	-455 515	747 126	159 126
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 294 873	1 211 739	1 958 865	1 453 999

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 448 062	1 526 773
Kortsiktig gjeld	-2 153 189	-315 034
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 294 873	1 211 739



ELVEKANTEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 930 946, KUNDENR. 5660

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 132 012	8 835 890	9 360 000	9 326 000
Garasjer	10	38 160	38 160	0	0
Andre inntekter	3	57 933	23 309	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		9 228 105	8 897 359	9 360 000	9 326 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 714	-16 286	-21 714	-21 714
Styrehonorar	5	-154 000	-115 500	-154 000	-154 000
Avskrivninger	15	-314 877	-314 877	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 560	-11 679	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-130 030	-125 013	-131 000	-136 000
Konsulenthonorar	7	-3 438	-34 915	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-331 775	-1 080 350	-238 000	-238 000
Forsikringer		-394 592	-362 365	-398 000	-432 000
Kommunale avgifter	9	-832 282	-766 473	-849 000	-960 000
Garasjer	10	-16 800	-18 198	-38 160	-38 160
Energi/fyring		-105 375	-88 069	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-346 321	-357 235	-375 000	-350 000
Andre driftskostnader	11	-788 145	-581 940	-417 000	-472 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 453 907	-3 872 899	-2 761 874	-2 941 874
DRIFTSRESULTAT		5 774 198	5 024 460	6 598 126	6 384 126
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	30 379	14 385	0	0
Finanskostnader	13	-2 274 150	-1 971 464	-1 956 000	-2 464 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 243 771	-1 957 079	-1 956 000	-2 464 000
ÅRSRESULTAT		3 530 426	3 067 381	4 642 126	3 920 126
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 530 426	3 067 381		



ELVEKANTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 930 946, KUNDENR. 5660
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	98 468 400	98 468 400
Tomt		10 500 000	10 500 000
Andre varige driftsmidler	15	4 408 275	4 723 151
SUM ANLEGGSMIDLER		113 376 675	113 691 551
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		41 820	88 133
Forskuddsbetalte kostnader		87 184	100 531
Driftskonto OBOS-banken		3 310 078	1 329 364
Sparekonto OBOS-banken		8 120	7 906
Sparekonto OBOS-banken II		860	838
SUM OMLØPSMIDLER		3 448 062	1 526 773
SUM EIENDELER		116 824 737	115 218 324
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 70 * 5 000		350 000	350 000
Opptjent egenkapital		33 353 826	29 823 399
SUM EGENKAPITAL		33 703 826	30 173 399
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	69 309 122	73 071 291
Borettsinnskudd	17	11 658 600	11 658 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		80 967 722	84 729 891
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		140 685	132 559
Leverandørgjeld		504 942	181 110
Påløpte renter		630 790	1 365
Påløpte avdrag		876 772	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 153 189	315 034
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 824 737	115 218 324
Pantstillelse	18	114 622 000	114 622 000
Garantiansvar		0	0
Drammen, 27.05.2024			
Styret i Elvekanten Borettslag			
Odd Bjørn Harstad /s/	Kai Hansen /s/	Reidun Mizda /s/	
Ivan Skjåvik /s/	Benthe Thomassen /s/		

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Renter	5 437 752
Felleskostnader	2 995 232
Lån	369 468
Kabel-TV	307 160
Leie garasje	28 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 138 512

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-6 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 132 012

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Elbil ladeinntekter	45 983
Strømforbruk garasje 2022	11 950
SUM ANDRE INNTEKTER	57 933

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 714
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 714

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 154 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 560.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 438
SUM KONSULENTHONORAR	-3 438

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-180 027
Drift/vedlikehold elektro	-20 524
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-91 001
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 227
Kostnader dugnader	-996
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-331 775

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-568 330
Renovasjonsavgift	-263 952
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-832 282



**NOTE: 10
GARASJER**

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter	38 160
SUM INNETEKTER GARASJER	38 160

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	-16 800
SUM KOSTNADER GARASJER	-16 800

SUM GARASJER	21 360
---------------------	---------------

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-21 368
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-37 966
Diverse leiekostnader/leasing	-1 500
Driftsmateriell	-11 956
Vaktmestertjenester	-280 741
Renhold ved firmaer	-35 300
Snørydding	-206 891
Gressklipping	-119 684
Andre fremmede tjenester	-68 158
Trykksaker	-16
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-153
Porto	-140
Bank- og kortgebyr	-3 283
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-788 145

NOTE: 12

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 248
Renter av sparekonto i OBOS-banken	236
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	15 895
SUM FINANSINNETEKTER	30 379

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 983 345
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-290 372
Renter på leverandørgjeld	-433
SUM FINANSKOSTNADER	-2 274 150

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006 98 468 400

SUM BYGNINGER 98 468 400

Tomten er kjøpt.

Gnr.104/bnr.37

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tilhenger

Tilgang 2016 17 000

Avskrevet tidligere -16 999

1

Lekeapparat

Tilgang 2016 34 761

Avskrevet tidligere -34 760

1

Garasjeanlegg

Tilgang 2018 6 392 269

Avgang 2019 -90 000

Avskrevet tidligere -1 579 120

Avskrevet i år -314 877

4 408 273

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 4 408 275

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -314 877

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,38 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007 -97 309 800

Nedbetalt tidligere 29 901 663

Nedbetalt i år 3 601 051

-63 807 086

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018 -6 500 000

Nedbetalt tidligere 836 846

Nedbetalt i år 161 118

-5 502 036

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -69 309 122

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-4 099 600
Innskudd 2007	-7 559 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 658 600

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 812 200
Pantelån	69 309 122
Påløpte avdrag	876 772
	80 998 094

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

Bygninger	98 468 400
Tomt	10 500 000
TOTALT	108 968 400



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650828. 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.06.24

Selskapsnummer: 5660 Selskapsnavn: Elvekanten Brl

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.