



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 657 770  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ELVEPARKEN BRYGGE IV BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 23  
3916 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Olav Lundesgaard  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 04.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 517 141	2 357 889
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 517 141</b>	<b>2 357 889</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	22 820	22 820
Annen driftskostnad	1,3,4	540 285	632 300
<b>Sum kostnader</b>		<b>563 105</b>	<b>655 121</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 954 036</b>	<b>1 702 768</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		21 539	7 924
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 539</b>	<b>7 924</b>
Annen finanskostnad		1 774 906	1 502 417
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 774 906</b>	<b>1 502 417</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 753 367</b>	<b>-1 494 493</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>200 669</b>	<b>208 276</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>200 669</b>	<b>208 276</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>200 669</b>	<b>208 275</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>200 669</b>	<b>208 275</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	63 750 000	63 750 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>63 750 000</b>	<b>63 750 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	6	166 322	91 282
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>166 322</b>	<b>91 282</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>63 916 322</b>	<b>63 841 282</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		67 246	58 299
<b>Sum fordringer</b>		<b>67 246</b>	<b>58 299</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		410 284	263 227
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>410 284</b>	<b>263 227</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>477 530</b>	<b>321 526</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 393 852</b>	<b>64 162 808</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	7	70 000	70 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>70 000</b>	<b>70 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	499 001	298 332
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>499 001</b>	<b>298 332</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>569 001</b>	<b>368 332</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,10	32 965 000	32 965 000
Øvrig langsiktig gjeld	8,9,10	30 785 000	30 785 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>63 750 000</b>	<b>63 750 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>63 750 000</b>	<b>63 750 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		64 151	34 220
Annen kortsiktig gjeld	11	10 700	10 256
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 851</b>	<b>44 476</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>63 824 851</b>	<b>63 794 476</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 393 852</b>	<b>64 162 808</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 444978

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 657 770  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ELVEPARKEN BRYGGE IV BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 23  
3916 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Olav Lundesgaard  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 923 657 770  
ELVEPARKEN BRYGGE IV BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 517 141	2 357 889
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 517 141</b>	<b>2 357 889</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	22 820	22 820
Annen driftskostnad	1, 3, 4	540 285	632 300
<b>Sum kostnader</b>		<b>563 105</b>	<b>655 121</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 954 036</b>	<b>1 702 768</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		21 539	7 924
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 539</b>	<b>7 924</b>
Annen finanskostnad		1 774 906	1 502 417
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 774 906</b>	<b>1 502 417</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 753 367</b>	<b>-1 494 493</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>200 669</b>	<b>208 276</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>200 669</b>	<b>208 275</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>200 669</b>	<b>208 275</b>



Organisasjonsnr: 923 657 770  
ELVEPARKEN BRYGGE IV BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	63 750 000	63 750 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>63 750 000</b>	<b>63 750 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	6	166 322	91 282
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>166 322</b>	<b>91 282</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>63 916 322</b>	<b>63 841 282</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		67 246	58 299
<b>Sum fordringer</b>		<b>67 246</b>	<b>58 299</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		410 284	263 227
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>410 284</b>	<b>263 227</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>477 530</b>	<b>321 526</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 393 852</b>	<b>64 162 808</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	7	70 000	70 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>70 000</b>	<b>70 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	499 001	298 332
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>499 001</b>	<b>298 332</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>569 001</b>	<b>368 332</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8,10	32 965 000	32 965 000
Øvrig langsiktig gjeld	8,9,10	30 785 000	30 785 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>63 750 000</b>	<b>63 750 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>63 750 000</b>	<b>63 750 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			
		64 151	34 220
Annen kortsiktig gjeld	11	10 700	10 256
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 851</b>	<b>44 476</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>63 824 851</b>	<b>63 794 476</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 393 852</b>	<b>64 162 808</b>



Organisasjonsnr: 923 657 770  
ELVEPARKEN BRYGGE IV BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

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**



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Elveparken Brygge IV Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elveparken Brygge IV Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle 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 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



**Shape the future  
with confidence**

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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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 regnskapsestimatene 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. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 29. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Elveparken Brygge IV Borettslag

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennco Dokumentnøkkel: FZUJE-SXUM5-EMES4-48GCB-KZZA7-533M1



# 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."

## Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-29 11:10:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FZUJE-SXUM5-EMES4-48GCB-KZZA7-533M1

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## **Styret i Elveparken Brygge IV Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

### **Sted og tid**

Tirsdag 13.05.2025 kl.18:00

GBBL sin kantine avd. Porsgrunn

### **1. Konstituering**

- 1.1 Registrere antall andelseiere ( 1 andelseier pr leilighet)**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

### **2. Årsmelding fra styret**

### **3. Godkjenning av årsregnskap**

### **4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)**

### **5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene**

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

### **6. Valg av valgkomite**

### **7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling**

### **8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, det er IKKE eventuelt post)**

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

Saker fra styret/andelseiere skal beskrives i innkallingen, inkludert forslag til vedtak.



Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



## Årsmelding fra styret i Elveparken Brygge IV Borettslag for 2024

### Generell informasjon

Elveparken Brygge IV Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

### Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Olav Lundesgaard, Plassen 52  
Styremedlem, Jan Erik Groland, Plassen 52  
Styremedlem, Dagfinn Heie, Plassen 52

Varamedlem, Torill Halvorsen, Plassen 52  
Varamedlem, Leif Arthur Myhre, Plassen 52

Antall kvinner: Ingen kvinner i styret, 1 vara.

Antall menn: 3 menn i styret, 1 vara

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 4 styremøter, hvor ca 25 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 1 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

I tillegg har representanter fra styret deltatt på 3 fellesmøter for de 5 borettslagene i Elveparken Brygge.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med er:

- Reduksjon av husleie, bedre rente på midler styret forvalter, skifte av forsikringselskap.
- Ny vaktmesteravtale, Service på ventilasjonsanlegg, rensing av sluk i garasjen
- Dugnader, planlegging av bocchia-bane.
- Plastfolder med FDV-informasjon (=Forvaltning, Drift, Vedlikehold)
- Brannøvelse, brannsikringsutstyr til leilighetene.
- Oppmerksomhet til beboere som runder år.
- Vask og renhold

### Fremtidsplaner



Styret vil fortsette arbeidet slik det har vært gjort så langt.

Alle styremedlemmene er innstilt på å fortsette.

Årsmeldingen er godkjent av styret den 28.04.2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2025



## Disponible midler for Elveparken Brygge IV Borettslag pr. 31.12.24

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	277 050	129 997
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	200 669	208 275
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-75 040	-61 223
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>125 629</b>	<b>147 053</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>402 679</b>	<b>277 050</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>397 107</b>	<b>243 516</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.24 for Elveparken Brygge IV Borettslag orgnr: 923 657 770

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		745 875	850 008	765 000	688 500
Innkrevde felleskostnader renter		1 769 766	1 506 881	1 761 600	1 776 790
Strømvavgifter		1 500	1 000	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 517 141</b>	<b>2 357 889</b>	<b>2 526 600</b>	<b>2 465 290</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	8 550	7 280	9 200	9 000
Styrehonorar	2	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		2 820	2 820	2 900	2 900
Forretningsførerhonorar		44 520	42 684	42 600	46 700
Medlemskontigent		2 800	2 800	2 800	3 500
Kontigent NBBL		1 680	1 680	1 700	1 800
Sikringsfond felleskostnader		1 764	1 764	1 800	1 900
Vaktmester tjenester		66 891	68 735	75 000	32 000
Sommer og vinterkostnader		17 144	14 061	15 500	20 000
Vedlikehold	3	29 393	68 036	121 200	109 000
Serviceavtaler		40 251	47 823	0	0
Kabel-tv		58 632	53 032	62 000	61 000
Forsikring		29 383	35 949	41 100	35 000
Kommunale avgifter		177 542	198 988	209 000	205 000
Energi, strøm		34 986	56 761	52 000	40 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 236	7 359	0	5 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		2 520	2 456	2 600	2 700
Andre driftskostnader	4	11 745	9 674	15 000	18 000
Bomiljø		10 248	13 218	15 000	10 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>563 105</b>	<b>655 121</b>	<b>689 400</b>	<b>693 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 954 036</b>	<b>1 702 768</b>	<b>1 837 200</b>	<b>1 771 790</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		21 539	7 924	0	20 000
Rentekostnad		1 774 906	1 502 417	1 761 600	1 777 986
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 753 367</b>	<b>-1 494 493</b>	<b>-1 761 600</b>	<b>-1 757 986</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>200 669</b>	<b>208 275</b>	<b>75 600</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		200 669	208 275	75 600	0
Sum overføringer		200 669	208 275	75 600	0

Elveparken Brygge IV Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Elveparken Brygge IV Borettslag orgnr: 923 657 770

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	5, 10	60 035 000	60 035 000
Tomter	5, 10	3 715 000	3 715 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>63 750 000</b>	<b>63 750 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	166 322	91 282
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>166 322</b>	<b>91 282</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>63 916 322</b>	<b>63 841 282</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		5 572	33 534
Periodisert kostnad		61 674	24 765
<b>Sum fordringer</b>		<b>67 246</b>	<b>58 299</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		410 284	263 227
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>410 284</b>	<b>263 227</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>477 530</b>	<b>321 526</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 393 852</b>	<b>64 162 808</b>



## Balanse pr 31.12.24 for Elveparken Brygge IV Borettslag orgnr: 923 657 770

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	7	70 000	70 000
Oppjent egenkapital	7	499 001	298 332
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>569 001</b>	<b>368 332</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	8, 10	32 965 000	32 965 000
Annen langsiktig gjeld - IN	8, 10	5 285 000	5 285 000
Borettsinnskudd	9, 10	25 500 000	25 500 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>63 750 000</b>	<b>63 750 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		64 151	34 220
Påløpne renter		9 709	9 465
Annen kortsiktig gjeld	11	991	791
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 851</b>	<b>44 476</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>63 824 851</b>	<b>63 794 476</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 393 852</b>	<b>64 162 808</b>

Porsgrunn 31.12.2024  
Elveparken Brygge IV Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Olav Lundesgaard  
Leder

\_\_\_\_\_  
Dagfinn Heie  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Erik Groland  
Styremedlem

Elveparken Brygge IV Borettslag



## Noter for Elveparken Brygge IV Borettslag orgnr: 923 657 770

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

#### Varige driftsmidler

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

#### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

#### Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.



## Noter for Elveparken Brygge IV Borettslag orgnr: 923 657 770

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	8 550	7 280
<b>Sum</b>	<b>8 550</b>	<b>7 280</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	20 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	27 650	29 137
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	38 000
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	1 743	899
<b>Sum</b>	<b>29 393</b>	<b>68 036</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6394 Garasjekostnader	6 496	5 869
7720 Generalforsamling	3 356	1 542
7770 Bank og kortgebyrer	1 893	1 864
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	399
<b>Sum</b>	<b>11 745</b>	<b>9 674</b>

### Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	60 035 000	3 715 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	60 035 000	3 715 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	60 035 000	3 715 000
Anskaffelsesår :	2019	2019
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningsatts lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Elveparken Brygge IV Borettslag orgnr: 923 657 770

**Note 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold**

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	0	128
1396 Øremerkede bankinnskudd - sparing	166 322	91 154
<b>Sum</b>	<b>166 322</b>	<b>91 282</b>

Borettslaget har foretatt avsetning til fremtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

**Note 7 - Egenkapital**

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	70 000	70 000
2070 Akkumulert resultat	499 001	298 332
<b>Sum</b>	<b>569 001</b>	<b>368 332</b>



## Noter for Elveparken Brygge IV Borettslag orgnr: 923 657 770

### Note 8 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Sparebanken Telemark</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>26107962971</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.39 %
Beregnet innfridd:	30.12.2059
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	<b>38 250 000</b>
Lånesaldo 01.01:	32 965 000
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>32 965 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	32 965 000
Andelssaldo 01.01:	5 285 000
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>5 285 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>38 250 000</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26107962971	1	4 470 000	4 470 000
	1	3 135 000	3 135 000
	3	2 985 000	8 955 000
	1	2 835 000	2 835 000
	1	2 685 000	2 685 000
	1	2 385 000	2 385 000
	1	2 280 000	2 280 000
	1	2 025 000	2 025 000
	1	1 785 000	1 785 000
	1	1 235 000	1 235 000
	1	1 175 000	1 175 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>			
Lån 26107962971 har første avdrag 30.12.2039 med kr 226 978	1	4 470 000	10 259
	1	3 135 000	7 195
	3	2 985 000	6 851
	1	2 835 000	6 507
	1	2 685 000	6 162
	1	2 385 000	5 474
	1	2 280 000	5 233
	1	2 025 000	4 648
	1	1 785 000	4 097
	1	1 235 000	2 834
	1	1 175 000	2 697



Noter for Elveparken Brygge IV Borettslag orgnr: 923 657 770

---

## Pantegjeld

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.  
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Elveparken Brygge IV Borettslag

Side 13 av 18



## Noter for Elveparken Brygge IV Borettslag orgnr: 923 657 770

### Note 9 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	25 500 000	25 500 000
<b>Sum</b>	<b>25 500 000</b>	<b>25 500 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 10 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	32 965 000	32 965 000
Borettsinnskudd	25 500 000	25 500 000
<b>Sum</b>	<b>58 465 000</b>	<b>58 465 000</b>

### Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	3 715 000	3 715 000
Bygninger, garasjer og boder	60 035 000	60 035 000
<b>Sum</b>	<b>63 750 000</b>	<b>63 750 000</b>

### Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	0	791
2995 Skyldig fra RF betalinger	991	0
<b>Sum</b>	<b>991</b>	<b>791</b>



Resultat og balanse med noter for Elveparken Brygge IV Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Elveparken Brygge IV Borettslag**

Styreleder	Olav Lundesgaard (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Dagfinn Heie (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Jan Erik Groland (sign.)	28.04.2025



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Elveparken Brygge IV Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elveparken Brygge IV Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle 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 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



**Shape the future  
with confidence**

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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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 regnskapsestimatene 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. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 29. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Elveparken Brygge IV Borettslag

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Side 17 av 18

Pennco Dokumentnøkkel: FZUJE-SXUM5-EMES4-48GCB-KZZA7-533M1



# 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."

## Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-29 11:10:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FZUJE-SXUM5-EMES4-48GCB-KZZA7-533M1

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## Disponible midler for Elveparken Brygge IV Borettslag pr. 31.12.24

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	277 050	129 997
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	200 669	208 275
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-75 040	-61 223
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>125 629</b>	<b>147 053</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>402 679</b>	<b>277 050</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>397 107</b>	<b>243 516</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.24 for Elveparken Brygge IV Borettslag orgnr: 923 657 770

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		745 875	850 008	765 000	688 500
Innkrevde felleskostnader renter		1 769 766	1 506 881	1 761 600	1 776 790
Strømvavgifter		1 500	1 000	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 517 141</b>	<b>2 357 889</b>	<b>2 526 600</b>	<b>2 465 290</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	8 550	7 280	9 200	9 000
Styreonorar	2	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		2 820	2 820	2 900	2 900
Forretningsførerhonorar		44 520	42 684	42 600	46 700
Medlemskontigent		2 800	2 800	2 800	3 500
Kontigent NBBL		1 680	1 680	1 700	1 800
Sikringsfond felleskostnader		1 764	1 764	1 800	1 900
Vaktmester tjenester		66 891	68 735	75 000	32 000
Sommer og vinterkostnader		17 144	14 061	15 500	20 000
Vedlikehold	3	29 393	68 036	121 200	109 000
Serviceavtaler		40 251	47 823	0	0
Kabel-tv		58 632	53 032	62 000	61 000
Forsikring		29 383	35 949	41 100	35 000
Kommunale avgifter		177 542	198 988	209 000	205 000
Energi, strøm		34 986	56 761	52 000	40 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		2 236	7 359	0	5 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		2 520	2 456	2 600	2 700
Andre driftskostnader	4	11 745	9 674	15 000	18 000
Bomiljø		10 248	13 218	15 000	10 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>563 105</b>	<b>655 121</b>	<b>689 400</b>	<b>693 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 954 036</b>	<b>1 702 768</b>	<b>1 837 200</b>	<b>1 771 790</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		21 539	7 924	0	20 000
Rentekostnad		1 774 906	1 502 417	1 761 600	1 777 986
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 753 367</b>	<b>-1 494 493</b>	<b>-1 761 600</b>	<b>-1 757 986</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>200 669</b>	<b>208 275</b>	<b>75 600</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		200 669	208 275	75 600	0
Sum overføringer		200 669	208 275	75 600	0

Elveparken Brygge IV Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Elveparken Brygge IV Borettslag orgnr: 923 657 770

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	5, 10	60 035 000	60 035 000
Tomter	5, 10	3 715 000	3 715 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>63 750 000</b>	<b>63 750 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	166 322	91 282
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>166 322</b>	<b>91 282</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>63 916 322</b>	<b>63 841 282</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		5 572	33 534
Periodisert kostnad		61 674	24 765
<b>Sum fordringer</b>		<b>67 246</b>	<b>58 299</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		410 284	263 227
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>410 284</b>	<b>263 227</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>477 530</b>	<b>321 526</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 393 852</b>	<b>64 162 808</b>

Elveparken Brygge IV Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Elveparken Brygge IV Borettslag orgnr: 923 657 770

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	7	70 000	70 000
Oppjent egenkapital	7	499 001	298 332
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>569 001</b>	<b>368 332</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	8, 10	32 965 000	32 965 000
Annen langsiktig gjeld - IN	8, 10	5 285 000	5 285 000
Borettsinnskudd	9, 10	25 500 000	25 500 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>63 750 000</b>	<b>63 750 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		64 151	34 220
Påløpne renter		9 709	9 465
Annen kortsiktig gjeld	11	991	791
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 851</b>	<b>44 476</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>63 824 851</b>	<b>63 794 476</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 393 852</b>	<b>64 162 808</b>

Porsgrunn 31.12.2024  
Elveparken Brygge IV Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Olav Lundesgaard  
Leder

\_\_\_\_\_  
Dagfinn Heie  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Erik Groland  
Styremedlem

Elveparken Brygge IV Borettslag



## Noter for Elveparken Brygge IV Borettslag orgnr: 923 657 770

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

#### Varige driftsmidler

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

#### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

#### Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.



## Noter for Elveparken Brygge IV Borettslag orgnr: 923 657 770

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	8 550	7 280
<b>Sum</b>	<b>8 550</b>	<b>7 280</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	20 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	27 650	29 137
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	38 000
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	1 743	899
<b>Sum</b>	<b>29 393</b>	<b>68 036</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6394 Garasjekostnader	6 496	5 869
7720 Generalforsamling	3 356	1 542
7770 Bank og kortgebyrer	1 893	1 864
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	399
<b>Sum</b>	<b>11 745</b>	<b>9 674</b>

### Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	60 035 000	3 715 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	60 035 000	3 715 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	60 035 000	3 715 000
Anskaffelsesår :	2019	2019
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningsatts lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Elveparken Brygge IV Borettslag orgnr: 923 657 770

**Note 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold**

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	0	128
1396 Øremerkede bankinnskudd - sparing	166 322	91 154
<b>Sum</b>	<b>166 322</b>	<b>91 282</b>

Borettslaget har foretatt avsetning til fremtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

**Note 7 - Egenkapital**

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	70 000	70 000
2070 Akkumulert resultat	499 001	298 332
<b>Sum</b>	<b>569 001</b>	<b>368 332</b>



## Noter for Elveparken Brygge IV Borettslag orgnr: 923 657 770

### Note 8 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Sparebanken Telemark</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>26107962971</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.39 %
Beregnet innfridd:	30.12.2059
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	<b>38 250 000</b>
Lånesaldo 01.01:	32 965 000
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>32 965 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	32 965 000
Andelssaldo 01.01:	5 285 000
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>5 285 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>38 250 000</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26107962971	1	4 470 000	4 470 000
	1	3 135 000	3 135 000
	3	2 985 000	8 955 000
	1	2 835 000	2 835 000
	1	2 685 000	2 685 000
	1	2 385 000	2 385 000
	1	2 280 000	2 280 000
	1	2 025 000	2 025 000
	1	1 785 000	1 785 000
	1	1 235 000	1 235 000
	1	1 175 000	1 175 000
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 26107962971 har første avdrag 30.12.2039 med kr 226 978	1	4 470 000	10 259
	1	3 135 000	7 195
	3	2 985 000	6 851
	1	2 835 000	6 507
	1	2 685 000	6 162
	1	2 385 000	5 474
	1	2 280 000	5 233
	1	2 025 000	4 648
	1	1 785 000	4 097
	1	1 235 000	2 834
	1	1 175 000	2 697



Noter for Elveparken Brygge IV Borettslag orgnr: 923 657 770

---

## Pantegjeld

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.  
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Elveparken Brygge IV Borettslag



## Noter for Elveparken Brygge IV Borettslag orgnr: 923 657 770

### Note 9 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	25 500 000	25 500 000
<b>Sum</b>	<b>25 500 000</b>	<b>25 500 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 10 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	32 965 000	32 965 000
Borettsinnskudd	25 500 000	25 500 000
<b>Sum</b>	<b>58 465 000</b>	<b>58 465 000</b>

### Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	3 715 000	3 715 000
Bygninger, garasjer og boder	60 035 000	60 035 000
<b>Sum</b>	<b>63 750 000</b>	<b>63 750 000</b>

### Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	0	791
2995 Skyldig fra RF betalinger	991	0
<b>Sum</b>	<b>991</b>	<b>791</b>



Resultat og balanse med noter for Elveparken Brygge IV Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Elveparken Brygge IV Borettslag**

Styreleder	Olav Lundesgaard (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Dagfinn Heie (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Jan Erik Groland (sign.)	28.04.2025