



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 307 141
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ELSTERSGATE 1
Forretningsadresse: Elsters gate 1
5059 BERGEN

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: Morten Henriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 30.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		145 263	172 600
Annen driftsinntekt		210 272	136 064
Sum inntekter		355 535	308 664
Kostnader			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad		165 117	826 459
Sum kostnader		165 117	826 459
Driftsresultat		190 418	-517 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57	70
Annen finansinntekt		32 404	2 622
Sum finansinntekter		32 461	2 692
Annen rentekostnad		128 649	100 907
Sum finanskostnader		128 649	100 907
Netto finans		-96 188	-98 215
Ordinært resultat før skattekostnad		94 230	-616 010
Ordinært resultat etter skattekostnad		94 230	-616 010
Årsresultat		94 230	-616 010
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		94 230	-616 010
Sum overføringer og disponeringer		94 230	-616 010



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 495 000	9 495 000
Sum varige driftsmidler		9 495 000	9 495 000
Sum anleggsmidler		9 495 000	9 495 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	0
Andre fordringer		29 623	16 161
Sum fordringer		29 623	16 161
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		57 964	42 838
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		57 964	42 838
Sum omløpsmidler		87 587	58 999
SUM EIENDELER		9 582 587	9 553 999
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		50 000	50 000
Annen innskutt egenkapital		89 929	89 929
Sum innskutt egenkapital		139 929	139 929
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital		94 230	0
Sum opptjent egenkapital		94 230	0
Sum egenkapital		234 159	139 929
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 285 658	2 351 873
Øvrig langsiktig gjeld		7 045 000	7 045 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 330 658	9 396 873
Sum langsiktig gjeld		9 330 658	9 396 873
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 302	4 837
Annen kortsiktig gjeld		16 468	12 360
Sum kortsiktig gjeld		17 770	17 197
Sum gjeld		9 348 428	9 414 070
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 582 587	9 553 999



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 692461

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 307 141
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ELSTERSGATE 1
Forretningsadresse: Elsters gate 1
5059 BERGEN

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: Morten Henriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 01.08.2024



Organisasjonsnr: 991 307 141
BORETTSLAGET ELSTERSGATE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		145 263	172 600
Annen driftsinntekt		210 272	136 064
Sum inntekter		355 535	308 664
Kostnader			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad		165 117	826 459
Sum kostnader		165 117	826 459
Driftsresultat		190 418	-517 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57	70
Annen finansinntekt		32 404	2 622
Sum finansinntekter		32 461	2 692
Annen rentekostnad		128 649	100 907
Sum finanskostnader		128 649	100 907
Netto finans		-96 188	-98 215
Ordinært resultat før skattekostnad		94 230	-616 010
Ordinært resultat etter skattekostnad		94 230	-616 010
Årsresultat		94 230	-616 010
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		94 230	-616 010
Sum overføringer og disponeringer		94 230	-616 010



Organisasjonsnr: 991 307 141
BORETTSLAGET ELSTERSGATE 1

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom
Sum varige driftsmidler

9 495 000	9 495 000
9 495 000	9 495 000

Sum anleggsmidler	9 495 000	9 495 000
-------------------	-----------	-----------

Omløpsmidler Varer

Fordringer
Kundefordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

0	0
29 623	16 161
29 623	16 161

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

57 964	42 838
57 964	42 838

Sum omløpsmidler	87 587	58 999
------------------	--------	--------

SUM EIENDELER	9 582 587	9 553 999
---------------	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Selskapskapital
Annen innskutt egenkapital
Sum innskutt egenkapital

50 000	50 000
89 929	89 929
139 929	139 929

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital
Sum opptjent egenkapital

94 230	0
94 230	0

Sum egenkapital	234 159	139 929
-----------------	---------	---------

Gjeld
Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld



Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 285 658	2 351 873
Øvrig langsiktig gjeld	7 045 000	7 045 000
Sum annen langsiktig gjeld	9 330 658	9 396 873
Sum langsiktig gjeld	9 330 658	9 396 873
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 302	4 837
Annen kortsiktig gjeld	16 468	12 360
Sum kortsiktig gjeld	17 770	17 197
Sum gjeld	9 348 428	9 414 070
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 582 587	9 553 999



Organisasjonsnr: 991 307 141
BORETTSLAGET ELSTERSGATE 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

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

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.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Elstersgate 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Elstersgate 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 avviklet.

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. Betyggende 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 1GAST-WKU22-L33AJ-716GC-8ZU6Y-KTE7O



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-26 10:21:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TGA5T-WKU22-L33AJ-716GQ-8ZU6Y-KTE7O

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>



RESULTATRAPPORT

Borettslaget Elstersgate 1

 BankID Signing
Geir Haraldstad Berntsen (Boretts)
2024-04-24

 BankID Signing
Sandra Feet Johansen (Boretts)
2024-04-25

 BankID Signing
Gaulle Ullestad Moen (Borettsla)
2024-04-25

	Note	2023	
INNETEKTER			
Innbetalte felleskostnader bolig		145 263	172 600
Renter		125 355	53 778
Avdrag		84 917	82 286
Sum Driftsinntekter	1	355 535	308 664
KOSTNADER			
Lønnskostnader		0	0
Strøm fellesområder		-7 653	-10 826
Komm. avg.renov., vann, avløp o.l.		-38 267	-28 894
Eiendomsskatt		-6 707	-12 198
Leie datasystemer		-2 772	0
Programvare årlig lisens		-4 321	-3 380
Reparasjon og vedlikehold bygninger		-5 273	-658 677
TV og internett		-6 482	-9 552
Forretningsførerhonorar tidligere forretningsfører		-23 100	-43 810
Forretningsførerhonorar		-10 417	0
Tilleggstjenester tidligere forretningsfører		-3 652	-19 429
Tilleggstjenester forretningsfører		-2 956	0
Revisjon		0	-11 438
Honorar for økonomisk rådgivning		-674	0
Inkassokostnader/purregebyr		-70	0
Porto og kopiering		-500	-400
Forsikringspremie		-44 938	-24 582
Bankgebyr, omkostninger o.l.		-7 337	-3 284
Øreavrunding		2	11
Driftskostnader		-165 117	-826 459
Sum driftskostnader		-165 117	-826 459
DRIFTSRESULTAT		190 418	-517 795
Renteinntekter		57	70
Kundeutbytte Gjensidige		32 404	2 622
Renterkostnad lån		-128 649	-100 907
Finansinntekter og kostnader		-96 188	-98 215
RESULTAT	9	94 230	-616 010
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		94 230	
Overført fra annen egenkapital			616 010
Sum overføringer		94 230	-616 010



BALANSE

Borettslaget Elstersgate 1

	Noter	2023	2022
EIENDELER			
Bygning og Tomt	3	9 495 000	9 495 000
sum tomter og bygninger		9 495 000	9 495 000
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalt forsikring		29 623	16 161
sum fordringer	1,9	29 623	16 161
Driftskonto Handelsbanken		46 709	31 611
Sparekonto Handelsbanken		11 255	11 227
sum bankinnskudd og kontanter		57 964	42 838
sum omløpsmidler	8	87 587	58 999
SUM EIENDELER		9 582 587	9 553 999
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital (5 andeler a kr 10 000)	4	50 000	50 000
Opptjent egenkapital		89 929	89 929
Årets resultat		94 230	0
sum egenkapital		234 159	139 929
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Lån i Handelsbanken	6,7,9	2 285 658	2 351 873
Borettsinnskudd	5,6	7 045 000	7 045 000
sum langsiktig gjeld		9 330 658	9 396 873
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 302	4 837
Forskudd fra kunder		4 805	0
Påløpte renter Handelsbanken		11 663	12 360
sum kortsiktig gjeld	8	17 770	17 197
sum gjeld		9 348 428	9 414 070
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 582 587	9 553 999

Bergen

Styret i Borettslaget Elstersgate 1

Geir Haraldstad Bentsen
Styreleder

Sandra Feet Johansen
Styremedlem

Gaute Ullestad Moen
Styremedlem



Noter for Borettslaget Elstersgate 1

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer i samsvar med opptjeningsprinsippet og inntektsføres etter hvert som tjenestene utføres.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Vurdering og klassifisering av balanseposter generelt

Eiendeler bestemt til vaig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid skal avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Gjeld vurderes til nominelt beløp på etablerinstidspunktet.

Fordringer

Kunderfordringer og andre fordringer vurderes til på lydene etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag a en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Note 2 Lønn, godtgjørelser, lån m.v. til ansatte og tillitsvalgte.

Det har ikke vært ansatte i borettslaget i 2023.

Det er ikke utbetalt styrehonorar til styremedlemmer i 2023.

Borettslaget har ikke oppnevnt daglig leder.

Note 3 Anleggsmidler

	Fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 01.01	9 495 000
Anskaffelseskost pr. 31.12	9 495 000
Bokført verdi pr. 31.12	<u>9 495 000</u>

Det er ikke foretatt regnskapsmessige avskrivninger på bygningen.

Note 4 Andelskapital

Andelskapitalen består av 5 andeler à kr 10 000,-.

**Note 5** Borettsinnskudd

Innskudd i forbindelse med finansiering av borettslagets eiendom er kr 7 045 000,-. Innskuddet kan bare tilbakebetales ved oppløsning av borettslaget eller annen beslutning etter Borettslagsloven § 3-3.

Note 6 Pantstillelser, garantier o.l.

Bokført gjeld som er sikret med pant eller lignende sikkerhet:

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 285 658	2 351 873
Sum	2 285 268	2 351 873

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:

	2023	2022
Bygninger, tomt	9 495 000	9 495 000
Sum	9 495 000	9 495 000

Borettsinnskuddet på kr 7 045 000,- er sikret med pant i lagets eiendom.

Note 7 Fellesgjeld

Fordeling av fellesgjeld

Andelsnummer	Fellesgjeld	Andel Fellesgjeld %
1	419 811	18,37%
2	419 811	18,37%
3	466 462	20,41%
4	419 811	18,37%
5	559 762	24,49%
Totalt	2 285 658	100,00%

Det foreligger ikke individuell nedbetalingsordning for borettslaget.

Borettslaget har i 2023 betalt avdrag på kr 66 215,- som fordeles prosentvis av andelshavers andel fellesgjeld.

Lånevilkår fellesgjeld

Type lån	Annuitetslån
Løpetid rest	17 år 4 mnd
Opptak lån	27.08.2022
Avdragsfri periode slutt	Ja
Dato nedbetalingsplan	27.08.2022
Innfrielsesdato	27.05.2040

Note 8 Disponible midler

Endring disponible midler

Årets endring i disponible midler utgjør endring i omløpsmidler minus endring i kortsiktig gjeld.



Endring i omløpsmidler	28 588
Endring i kortsiktig gjeld	-573
Endring disponible midler	28 015

Endring disponible midler tilsvarer årets resultat fratrukket betalte avdrag på fellesgjeld.

Disponible midler 01.01.2023	41 802
------------------------------	--------

Årets resultat	94 229
Betalte avdrag 2023	-66 215
Disponible midler 31.12.2023	69 816

Note 9 Spesifikasjon av fordringer og gjeld

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt utgjør kr 0.

Gjeld som forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt utgjør kr 1 805 244.