



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	948 627 507
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	ELVERHØY NORD BORETTSLAG
Forretningsadresse:	v/Tonje Østgård Christian VII's gate 4 9012 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Morten Steene
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 898 900	2 898 900
Sum inntekter		2 898 900	2 898 900
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	377 650	194 220
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11,12, 13,14	8 546 307	1 767 706
Sum kostnader		8 923 957	1 961 926
Driftsresultat		-6 025 057	936 974
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	15	67 787	9 787
Sum finanskostnader	16	224 243	76 628
Netto finans		-156 457	-66 841
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 025 057	936 974
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 025 057	936 974
Årsresultat		-6 181 513	870 133
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 181 513	870 133
Sum overføringer og disponeringer		-6 181 513	870 133



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17,18, 23	5 327 035	5 327 035
Maskiner og anlegg	19,23	157 500	157 500
Sum varige driftsmidler		5 484 535	5 484 535
Sum anleggsmidler		5 988 278	5 984 952
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6 217	31 956
Andre fordringer		230 052	216 556
Sum fordringer		236 269	248 512
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	20	4 823 720	3 547 477
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 319 977	3 047 059
Sum omløpsmidler		4 556 246	3 295 571
SUM EIENDELER		10 544 524	9 280 523
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		3 277 667	2 407 535



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital	21	-2 899 346	3 282 167
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	23,24	11 137 430	4 614 606
Øvrig langsiktig gjeld	22,23	1 103 750	1 103 750
Sum annen langsiktig gjeld		12 241 180	5 718 356
Sum langsiktig gjeld		12 241 180	5 718 356
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 087 007	143 370
Annen kortsiktig gjeld	23,24	115 683	136 630
Sum kortsiktig gjeld		1 202 690	280 000
Sum gjeld		13 443 870	5 998 356
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 544 524	9 280 523



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 433159

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 627 507
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVERHØY NORD BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Morten Steene
2. etasje
Christian VII's gate 8
9012 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Steene
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 948 627 507
ELVERHØY NORD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 898 900	2 898 900
Sum inntekter		2 898 900	2 898 900
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	377 650	194 220
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	8 546 307	1 767 706
Sum kostnader		8 923 957	1 961 926
Driftsresultat		-6 025 057	936 974
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	15	67 787	9 787
Sum finanskostnader	16	224 243	76 628
Netto finans		-156 457	-66 841
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 025 057	936 974
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 025 057	936 974
Årsresultat		-6 181 513	870 133
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 181 513	870 133
Sum overføringer og disponeringer		-6 181 513	870 133



Organisasjonsnr: 948 627 507
ELVERHØY NORD BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17,18,23	5 327 035	5 327 035
Maskiner og anlegg	19,23	157 500	157 500
Sum varige driftsmidler		5 484 535	5 484 535

Sum anleggsmidler		5 988 278	5 984 952
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		6 217	31 956
Andre fordringer		230 052	216 556
Sum fordringer		236 269	248 512

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	20	4 823 720	3 547 477
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 319 977	3 047 059

Sum omløpsmidler		4 556 246	3 295 571
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		10 544 524	9 280 523
----------------------	--	-------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		3 277 667	2 407 535
---------------------------------	--	------------------	------------------

Sum egenkapital	21	-2 899 346	3 282 167
------------------------	-----------	-------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	23,24	11 137 430	4 614 606
Øvrig langsiktig gjeld	22,23	1 103 750	1 103 750



Sum annen langsiktig gjeld		12 241 180	5 718 356
Sum langsiktig gjeld		12 241 180	5 718 356
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 087 007	143 370
Annen kortsiktig gjeld	23,24	115 683	136 630
Sum kortsiktig gjeld		1 202 690	280 000
Sum gjeld		13 443 870	5 998 356
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 544 524	9 280 523



Organisasjonsnr: 948 627 507
ELVERHØY NORD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

VERHØY NORDUAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Elverhøy Nord Borettslag

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Tromsø, 11. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo document key: AF3L6-74EVO-15T22-AW8GC-AX83Z-3ZKCK



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1163721

IP: 94.140.xxx.xxx

2023-05-11 11:26:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AF3L6-74EY0-15T22-AW8GC-AX83Z-3ZKCK

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>



Årsregnskap 2022 Elverhøy Nord Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 898 900	2 994 200	2 898 900	3 011 076
Sum inntekter		2 898 900	2 994 200	2 898 900	3 011 076
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	2	27 650	27 650	14 220	27 650
Styrehonorar	3	350 000	350 000	180 000	300 000
Revisjonshonorar	4	7 825	7 825	7 306	8 608
Forretningsførerhonorar		69 000	69 000	69 000	71 622
Konsulenttjenester	5	329 353	500 000	244 164	199 560
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	6 892 905	8 005 670	257 248	524 400
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7	2 846	0	4 171	11 000
Annet vedlikehold	8	165 040	157 200	144 586	168 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	9	5 693	85 700	0	0
Kostnader TV/Internett		313 814	316 440	301 662	329 940
Forsikringskader	10	0	0	10 000	0
Forsikring	11	142 888	142 986	133 726	153 000
Kontingenter		13 500	13 500	13 500	13 500
Eiendomsavgift og renovasjon	12	453 690	423 459	413 607	487 760
Energi og brensel	13	42 627	39 400	33 152	42 000
Andre driftskostnader	14	107 126	80 000	135 584	134 000
Sum kostnader		8 923 957	10 218 830	1 961 926	2 471 040
Driftsresultat		-6 025 057	-7 224 630	936 974	540 036
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	67 787	3 700	9 787	3 700
Finanskostnader	16	224 243	252 754	76 628	524 410
Resultat finansposter		-156 457	-249 054	-66 841	-520 710
Årets resultat		-6 181 513	-7 473 684	870 133	19 326
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-6 181 513	0	870 133	0
Sum disponeringer		-6 181 513	0	870 133	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		3 015 568	3 015 568	3 111 531	3 353 553
Periodens resultat		-6 181 513	-7 473 684	870 133	19 326
Avdrag på lån		-477 175	-626 881	-465 678	-537 417
Opptak av lån		7 000 000	7 000 000	0	0
Innskudd øremerkede midler		-3 326	-1 000	-500 418	0
Endring i disponible midler		337 985	-1 101 565	-95 963	-518 091
Sum disponible midler		3 353 553	1 914 003	3 015 568	2 835 462

Elverhøy Nord Borettslag - Årsregnskap 2022



Balanse desember 2022 Elverhøy Nord Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 23	5 245 655	5 245 655
Tomter	18, 23	81 380	81 380
Andre varige fellesanlegg	19, 23	157 500	157 500
Sum varige anleggsmidler		5 484 535	5 484 535
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	20	503 744	500 418
Sum finansielle anleggsmidler		503 744	500 418
Sum anleggsmidler		5 988 278	5 984 952
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		6 217	31 956
Forskuddsfakturerte kostnader		229 986	216 416
Kundefordringer		0	140
Fordring finansieringsforetak		66	0
Sum fordringer		236 269	248 512
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 310 041	3 037 124
Innestående på skattetrekkkonto		9 935	9 935
Sum bankinnskudd og kontanter		4 319 977	3 047 059
Sum omløpsmidler		4 556 246	3 295 571
SUM EIENDELER		10 544 524	9 280 523

Elverhøy Nord Borettslag



Balanse desember 2022 Elverhøy Nord Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 500	4 500
Opptjent egenkapital 01.01		3 277 667	2 407 535
Årets endringer i egenkapital		-6 181 513	870 133
Sum egenkapital 31.12	21	-2 899 346	3 282 167
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	23, 24	11 137 430	4 614 606
Borettsinnskudd	22, 23	1 103 750	1 103 750
Sum langsiktig gjeld		12 241 180	5 718 356
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	12 434
Leverandørgjeld		1 087 007	143 370
Påløpne renter		28 063	12 232
Påløpne avdrag	23, 24	87 620	86 085
Gjeld finansieringsforetak		0	25 879
Sum kortsiktig gjeld		1 202 690	280 000
Sum gjeld		13 443 870	5 998 356
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 544 524	9 280 523

31.12.22

Elverhøy Nord Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Morten Steene
Styreleder

Tonje Østgård
Styremedlem

Jan Fredrik Bye
Styremedlem

Trond Ketil Klausen
Styremedlem

Elverhøy Nord Borettslag



Elverhøy Nord Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Tomt:

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

Bygninger:

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

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

Varige driftsmidler:

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

Fordringer:

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Elverhøy Nord Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Felleskostnader	2 061 900	1 798 020	2 061 900	2 144 376
Renter lån	68 040	252 783	68 040	68 040
TV - Internett	300 240	316 440	300 240	329 940
Avdrag lån	468 720	626 957	468 720	468 720
Sum	2 898 900	2 994 200	2 898 900	3 011 076

Borettslaget består av 45 andeler.

Note 2 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Arbeidsgiveravgift	27 650	27 650	14 220	27 650
Sum	27 650	27 650	14 220	27 650

Boligselskapet har ingen ansatte.

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

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	350 000	350 000	180 000	300 000
Sum	350 000	350 000	180 000	300 000

Honoraret er i sin helhet utbetalt til styret.

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Revisjon	7 825	7 825	7 306	8 608
Sum	7 825	7 825	7 306	8 608

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

Note 5 - Konsulentonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Honorar for økonomisk rådgivning	14 069	10 000	22 951	12 000
Teknisk rådgivning	315 284	490 000	221 213	187 560
Sum	329 353	500 000	244 164	199 560

Økonomisk rådgivning gjelder styrebistand fra Bonord.

Teknisk rådgivning gjelder teknisk bistand fra Takst og Byggekontroll AS kr 314 371, og oppdatering av borettslagets HMS-system kr 913 fra NBBL.

Elverhøy Nord Borettslag - noter



Elverhøy Nord Borettslag - noter

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold bygg	6 447 287	8 000 000	182 271	486 200
Reparasjon og vedlikehold VVS	25 824	5 670	5 476	26 200
Reparasjon og vedlikehold elektro	419 794	0	69 501	12 000
Sum	6 892 905	8 005 670	257 248	524 400

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	2 846	0	4 171	11 000
Sum	2 846	0	4 171	11 000

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

Note 8 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Snøbrøyting og gressklipping	134 037	157 200	144 586	168 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	29 104	0	0	0
Annet vedlikehold	1 899	0	0	0
Sum	165 040	157 200	144 586	168 000

Annet vedlikehold gjelder avfallstømming.

Note 9 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	0	6 500	0	0
Diverse serviceavtaler	5 693	79 200	0	0
Sum	5 693	85 700	0	0

Note 10 - Forsikringsskader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Refusjon forsikringskade	-25 824	0	0	0
Kostnad forsikringskade	25 824	0	10 000	0
Sum	0	0	10 000	0

Forsikringskade fra 2021 er oppgjort i 2022. Egenandel var kostnadsført i 2021.

Elverhøy Nord Borettslag - noter



Elverhøy Nord Borettslag - noter

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Forsikringspremie	139 987	139 986	130 827	150 000
Premie sikringsfond felleskostnader	2 901	3 000	2 899	3 000
Sum	142 888	142 986	133 726	153 000

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	340 689	319 449	309 597	374 760
Eiendoms- og festeavgift	113 001	104 010	104 010	113 000
Sum	453 690	423 459	413 607	487 760

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Strømkostnader	42 627	39 400	33 152	42 000
Sum	42 627	39 400	33 152	42 000

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Leie lokale og felleskostnader	0	30 000	15 750	10 000
Renhold	78 181	0	68 550	70 000
Annen leiekostnad	0	0	16 234	0
Verktøy	1 198	6 000	4 817	7 000
Kontorrekvisita	1 082	12 000	9 560	3 000
Kurs, reiser, møter	0	6 000	0	7 000
Elektronisk kommunikasjon	249	0	0	0
Garantikostnad	5 198	0	0	0
Styrekostnader	10 500	0	0	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	10 150	0	0	12 000
Bank og kortgebyrer	862	1 500	1 148	2 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	-4 375	0	4 375	0
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	3 000
Andre driftskostnader	1 080	21 500	12 150	20 000
Sum	107 126	80 000	135 584	134 000

Elverhøy Nord Borettslag - noter



Elverhøy Nord Borettslag - noter

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renteinntekter bank	67 787	3 700	9 787	3 700
Sum	67 787	3 700	9 787	3 700

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	224 243	252 754	73 958	524 410
Andre rentekostnader	0	0	2 670	0
Sum	224 243	252 754	76 628	524 410

Note 17 - Bygninger

Anskaffelsesår 1968

Kostpris opprinnelig	5 245 655
Bokført verdi pr. 31.12.	5 245 655

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note 6 om vedlikehold.
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Omsetning av andelsleiligheter 2022:	Kjøpesum	Inkludert fellesgjeld
1 stk 2-roms leilighet	2 910 000	3 437 500
1 stk 3-roms leilighet	3 300 000	3 415 639

Note 18 - Tomt

Balanseført verdi tomt: 81 380

Gnr 118/ bnr 440
Tomten er kjøpt i 1967



Elverhøy Nord Borettslag - noter

Note 19 - Andre varige fellesanlegg

	Kabel-tv anlegg, tilgang 1989
Anskaffelseskost pr.01.01 :	157 500
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	157 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	157 500
Anskaffelsesår :	1989
Antatt levetid i år :	

Andre varige fellesanlegg avskrives ikke da det inngår i bygget og derfor følger samme avskrivningsprinsipp som bygget

Note 20 - Øremerkede midler

	2022	2021
Saldo pr. 01.01	500 418	0
Innskudd	3 326	500 418
Sum	503 744	500 418

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 21 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt egenkapital	4 500	4 500
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	3 277 667	2 407 535
Årets endringer i egenkapital	-6 181 513	870 133
Sum egenkapital pr. 31.12.	-2 899 346	3 282 167

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

Note 22 - Borettsinnskudd

	2022	2021
Borettsinnskudd	1 103 750	1 103 750
Sum	23	1 103 750

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 23 - Pantestillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	12 328 800	5 804 441
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	5 484 535	5 484 535

Elverhøy Nord Borettslag - noter



Elverhøy Nord Borettslag - noter

Note 24 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Renovering av tak	Refinansiering	Vedlikehold bygg
Lånenummer:	16366190280	12135617634	12118462090
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2017	2010
Rentesats:	4.95 %	4.26 %	4.26 %
Betingelser:	Fastrente fram til 26.09.2027	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2052	10.11.2034	01.07.2025
Opprinnelig lånebeløp:	7 000 000	4 980 000	2 600 000
Lånesaldo 01.01:	0	3 955 012	745 678
Avdrag i perioden:	25 667	258 079	191 894
Opptak i perioden:	7 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	6 974 333	3 696 933	553 784

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12118462090	30	14 477	434 310
	15	7 964	119 460
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135617634	30	96 647	2 899 410
	15	53 168	797 520
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366190280	30	182 327	5 469 810
	15	100 302	1 504 530



Resultat og balanse med noter for Elverhøy Nord Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Elverhøy Nord Borettslag

Styreleder	Morten Steene (sign.)	10.05.2023
Styremedlem	Jan Fredrik Bye (sign.)	10.05.2023
Styremedlem	Trond Ketil Klausen (sign.)	10.05.2023
Styremedlem	Tonje Østgård (sign.)	10.05.2023