



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 335 396
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVERHØY BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

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, 25.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 286 357	1 225 851
Annen driftsinntekt			-112 971
Sum inntekter		1 286 357	1 112 880
Kostnader			
Lønnskostnad	2	96 985	91 280
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	1 008 498	699 974
Sum kostnader		1 105 483	791 254
Driftsresultat		180 874	321 626
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 743	283
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		195 357	110 207
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-191 614	-109 923
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-10 740	211 703
Totalresultat		-10 740	211 703
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	-10 740	211 703
Sum overføringer og disponeringer		-10 740	211 703



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	25 384 527	25 384 527
Sum varige driftsmidler		25 384 527	25 384 527
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		25 384 527	25 384 527
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 111	41 146
Andre fordringer		257 238	208 450
Sum fordringer		262 349	249 596
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		956 572	1 311 253
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		956 572	1 311 253
Sum omløpsmidler		1 218 921	1 560 849
SUM EIENDELER		26 603 448	26 945 376

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	5 395 063	5 405 803
Sum opptjent egenkapital		5 395 063	5 405 803
Sum egenkapital		5 397 063	5 407 803
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	2 493 963	2 778 480
Øvrig langsiktig gjeld	14	18 692 075	18 692 075
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		21 186 038	21 470 555
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 442	29 219
Annen kortsiktig gjeld	16	7 905	37 799
Sum kortsiktig gjeld		20 347	67 018
Sum gjeld		21 206 385	21 537 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 603 448	26 945 376



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 571596

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 335 396
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVERHØY BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

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, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 982 335 396
ELVERHØY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 286 357	1 225 851
Annen driftsinntekt			-112 971
Sum inntekter		1 286 357	1 112 880
Kostnader			
Lønnskostnad	2	96 985	91 280
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	1 008 498	699 974
Sum kostnader		1 105 483	791 254
Driftsresultat		180 874	321 626
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 743	283
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		195 357	110 207
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-191 614	-109 923
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-10 740	211 703
Totalresultat		-10 740	211 703
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	-10 740	211 703
Sum overføringer og disponeringer		-10 740	211 703



Organisasjonsnr: 982 335 396
ELVERHØY BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 9			
Sum varige driftsmidler		25 384 527	25 384 527
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		25 384 527	25 384 527
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 111	41 146
Andre fordringer		257 238	208 450
Sum fordringer		262 349	249 596
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		956 572	1 311 253
Sum omløpsmidler		1 218 921	1 560 849
SUM EIENDELER		26 603 448	26 945 376
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital 10		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	11	5 395 063	5 405 803
Sum opptjent egenkapital		5 395 063	5 405 803
Sum egenkapital		5 397 063	5 407 803
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	2 493 963	2 778 480
Øvrig langsiktig gjeld	14	18 692 075	18 692 075
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		21 186 038	21 470 555
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 442	29 219
Annen kortsiktig gjeld	16	7 905	37 799
Sum kortsiktig gjeld		20 347	67 018
Sum gjeld		21 206 385	21 537 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 603 448	26 945 376



Organisasjonsnr: 982 335 396
ELVERHØY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		11280.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		80000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



91280.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Elverhøy Borettslag avholdes tirsdag 16. april 2024
Kl. 16:00 i Elverhøy Borettslag, Frogner.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Frogner, 18 mars 2024

I styret for Elverhøy Borettslag
leder

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig, jfr. Brl. §7-3. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 16. APRIL 2024.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet dekkes av opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder

B) Valg av styremedlemmer

C) Valg av varamedlemmer

D) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORI BBL generalforsamling.



Elverhøy Borettslag

STYRETS ÅRSBERETNING 2023

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Leder:	Bjørn Kvisler	1462 Fjellhamar	Valgt for 1 år i 2023
Styremedl:	Svein Erik Alte	1470 Lørenskog	Valgt for 1 år i 2023
	Reidun Johansen	2016 Frogner	Valgt for 1 år i 2023
Varamedl:	Ruth Gunby	2016 Frogner	Valgt for 1 år i 2023

Delegat til BORI BBL's generalforsamling
Bjørn Kvisler

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Elverhøy Borettslag ble stiftet 02/08/2000 og har organisasjonsnummer 982 335 396.

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget kan motta EHF. EHF-adressen er borettslagets org.nummer. Ved eventuell faktura i pdf-format sendes denne på e-post til Elverhøy Borettslag 982335396@bori.no

Borettslaget består av 20 andelsboliger, fordelt på 1 bygning med adresse Dueveien 3, 2016 Frogner.

Eiendommen har gnr 273, bnr 9 i Lillestrøm kommune.

B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om burettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

C Styret består av 1 kvinne og 2 menn. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.



- D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø
Borettslaget har ingen ansatte. Det er et intern-kontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres inspeksjon i bygningen.
- E Ytre miljø
Borettslagets virksomhet forurenses ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

4. STYRETS ARBEID

Etter forrige generalforsamling har styret avholdt 5 møter i 2023 og 1 møte i 2024 og behandlet en rekke saker, så som:

- Behandlet regnskapsrapporter og overvåket økonomien i 2023.
- Styret har utarbeidet og vedtatt budsjett for 2024
- Styret har behandlet søknader om framleie og godkjent nye leietakere.
- Styret har behandlet og godkjent nye andelseiere.
- Styret har administrert utleie av borettslagets 15 garasje plasser.
- Styret har fulgt opp leveransene for kjøp av ulike driftsoppgaver.
- Styret har arbeidet med en rekke mindre driftsmessige og vedlikeholds-saker gjennom året.
- Styret har utarbeidet og distribuert 9 informasjonsskriv til beboere 2023.
- Styret har fulgt opp HMS-arbeidet med hovedvekt på brannsikring.
- Styret har anskaffet nytt elektronisk lås/brikkesystem for sikring og adgang til borettslaget.
- Styret har gjennomført reovering av inngangspartiets overbygning.
- Borettslaget har nedlagt betydelig arbeid i forbindelse med etablering av driften av Sameiet Dueveien 1- 5.

Styret er ikke i noen rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

5. REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet for 2023 viser et driftsresultat på kr 180 874,- og et årsresultat på kr -10 740,-.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2023 kr 1 198 574,-.

Styret foreslår at årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

Kommentar til regnskapet:

Når det gjelder inntektssiden viser posten *Garasje* ca. kr 16 000,- lavere enn forventet. Årsaken er at flere beboere avsluttet sine leieforhold.

På grunn av årevis økning i *Kommunale avgifter* viser denne posten et merforbruk på ca. kr 45 000,-.

Posten *Energi/fyring* viser en innsparing i forhold til budsjettet på grunn av myndighetenes tilskuddsordning.

Siste års mange renteøkninger har medført kr 55 000,- i økte rentekostnader.

For å sikre og trygge adgangen til borettslagets lokaler er lås og nøkkelsystemet fornyet. Dette medførte ekstra kostnader på netto ca. kr 90 000,-.

Etablering og drift av seksjonssameiet har medført økte kostnader for borettslaget på postene tilsyn/driftstjenester og forretningsførsel.



Det er gjennomført vedlikehold i henhold som etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningens tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Eventuelt større tiltak forventes finansiert ved låneopptak.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Det har ikke intrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2023 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2024

Felleskostnader:

Budsjettet for 2024 er basert på 10 % økning av felleskostnadene.

Drift og vedlikehold:

Det er avsatt kr 50 000,- til generelt vedlikehold som tar sikte på å dekke kostnadsartene, bygning, VVS, elektro, m.fl.

Kostnader til obligatorisk vedlikehold av heis, brannsikring er budsjettert med henholdsvis kr 35 000 og kr 30 000,-.

Renhold av fellesarealer er budsjettert til kr 78 000,-.

Borettslagets andel av seksjonssameiets avtaler med ulike leverandører for fellesoppgaver, så som bygningsforsikring, brannsikring, gressklipping, snømåking, kommunale avgifter og tilsyn utvendig anlegg er budsjettert til kr 417 000,-

Finanskostnader:

Borettslagets lån i Kommunalbanken er til flytende rente og er budsjettert med kr 181 000,- og kr 291 000,- til avdrag. Renten er basert på 6,65% p.a.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Frogner, 31.12.2023 / 18.03.2024

Godkjent av styret



INFORMASJON OM ELVERHØY BORETTSLAG

Elverhøy Borettslag ble stiftet 02/08/2000 og borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er boligseksjon i Sameiet Dueveien 1-5 som i tillegg består av 3 næringsseksjoner.

Vedtekter/regler

Borettslaget har egne vedtekter og trivselsregler (husordensregler).

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget. Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukkingsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg og tekniske anlegg.

Tilsyn/Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale med Dag Økern om ukentlig tilsyn av borettslagets bruksarealer dvs. inngangsparti og 2 og 3 etasje.

Sameiet Dueveien 1-5 har avtale med Dag Økern om utvendig tilsyn, gressklipping og tilsyn garasje og næringsseksjonenes ventilasjonsrom.

Ansvaret for snøbrøyting, strøing og feiing ivaretas ved en fellesavtale inngått av Frogner Næringsutvikling AS med leverandør Dag Økern. Dette er en fellesavtale for hele området hvor Sameiet Dueveien 1-5 inngår med en andel.

Renhold

Renholdstjenestene leveres av INSIDER Facility Service As.

Parkering

Borettslaget har 20 boliger og 15 garasjeplasser i garasjekjeller. Plassene eies av borettslaget som leier disse ut, primært til andelseiere og andre med tilknytning til bygningene i området.

Elektroniske brikker/Nøkler

Bestilling av elektroniske brikker til hovedinngangsdør og nøkler til bodrommet fås ved henvendelse til styreleder. Brikker og nøkler betales av den enkelte.

Bruksoverlating (utleie mm)

Bruksoverlating må søkes til styret Søknadsskjema kan lastes fra www.bori.no eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.



Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Kabel-TV

Tjeneste(n) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08–19 og lørdag 09–16. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder eller annet ordinært utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

Energimerking

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Vedlikeholdshistorikk

Type vedlikehold	Årstall
Skiftet hovedinngangsdør	2008
Oppdatert mottaket for TV-signaler fra Get.	2011
Foretatt vask av vegger i fellesarealer	2011
Maling av bygningens vinduer	2011
Maling av korridorer og trappeoppgang	2014
Nedskuring og boning av fellesarealer	2014
Oppmaling av p-plasser ute og i garasjen	2014
Etablert ny strømkabel til utelysene (mastene)	2015
Fornyet brannvarslingsanlegget i hele bygget	2015
Etablert nytt callingsystem	2015
Reparert/skiftet tak over balkongene	2017
Skurt og bonet gulv i fellesområdene.	2018
Reparert lekkasje i 1 etg. /garasjekjeller	2018
Reparert avløpsrør mellom 2 og 3 etg.(rørforskyvning)	2020
Etablert ny dørautomatikk i hoveddør	2020
Fornyelse av brannslukningsapparatene i garasjekjeller	2020
Fornyelse av belysning /armaturer i garasjen	2021
Overgang til nummersender til brannsystemet (fasttelefon utgår)	2022
Etablering av hyller i 2 og 3 etg. til bruk for beboerne	2022
Renovert overbygg inngangspartiet	2023
Fornyet lås og nøkkelsystem for hele bygget ved bruk av elektroniske brikker for borettslaget.	2023
Etablert plasser og ladekontakter for elektriske rullestoler i garasje	2023



Forsikringer

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger:

Borettslagets eiendommer, bygninger m. m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr. 20855807.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Egenandel er for tiden kr 10.000,-.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Forsikringsskader meldes umiddelbart til styrets leder, som melder og sender inn skademelding til forsikringsselskapet. Ved akutt skade kan Fremtind Forsikring AS vakttelefon 915 02300 kontaktes.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen. Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security, men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har forkjøpsrett og dernest de som er utpekt av Lillestrøm kommune. Utover dette har de øvrige andelseierne i boligbyggelaget, utpekt av styret i boligbyggelaget forkjøpsrett. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI BBL har mottatt innbetaling på medlemskapet.



Elverhøy Borettslag

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Elverhøy Borettslag org.nr. 982335396



Resultatregnskap 2023

Elverhøy Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 286 357	1 225 851	1 308 000	1 424 000
Annen driftsinntekt		0	-112 971	0	0
Sum driftsinntekter		1 286 357	1 112 880	1 308 000	1 424 000
Kostnader					
Lønnskostnad	2	96 985	91 280	80 000	103 000
Konsulenttjenester	3	83 363	64 214	68 000	84 000
Kontingenter	4	7 000	8 161	9 000	9 000
Rep og vedlikehold	5	178 166	94 164	202 000	131 999
Forsikringer		53 383	54 821	60 000	60 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	249 765	185 763	204 000	232 000
Energi og fyring		59 662	88 890	75 000	60 000
Kabel-TV og telefoni		95 654	79 675	85 000	100 000
Driftskostnader	7	171 584	98 296	154 000	206 000
Andre driftskostnader	8	109 921	25 990	110 000	37 000
Sum driftskostnader		1 105 483	791 254	1 047 000	1 023 998
Driftsresultat før finansposter		180 874	321 626	261 000	400 002
Finansielle poster					
Finansinntekt		3 743	283	1 000	999
Finanskostnad		195 357	110 207	140 000	161 000
Sum finansposter		-191 614	-109 923	-139 000	-160 001
Årsresultat		-10 740	211 703	122 000	240 001
Overført til annen egenkapital	11	-10 740	211 703	0	0
Sum disponering		-10 740	211 703	0	0

Resultatrapport 2023 for Elverhøy Borettslag



Balanse 31.12.2023

Elverhøy Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 15	25 384 527	25 384 527
Sum varige driftsmidler		25 384 527	25 384 527
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		25 384 527	25 384 527
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		131 333	207 111
Kundefordringer		5 111	41 146
Andre fordringer		125 905	1 339
Sum fordringer		262 349	249 596
Bankinnskudd, kasse o.l.		956 572	1 311 253
Sum omløpsmidler		1 218 921	1 560 849
SUM EIENDELER		26 603 448	26 945 376

Balanserapport 2023 for Elverhøy Borettslag



Balanse 31.12.2023

Elverhøy Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	2 000	2 000
Annen egenkapital	11	5 395 063	5 405 803
Sum egenkapital		5 397 063	5 407 803
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13, 15	2 493 963	2 778 480
Borettsinnskudd	14, 15	18 692 075	18 692 075
Sum langsiktig gjeld		21 186 038	21 470 555
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 442	29 219
Annen kortsiktig gjeld	16	7 905	37 799
Sum kortsiktig gjeld		20 347	67 018
Sum gjeld		21 206 385	21 537 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 603 448	26 945 376

Elverhøy Borettslag

Bjørn Kvisler
Styrets leder

Reidun Johansen
Styremedlem

Svein Erik Alte
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Elverhøy Borettslag



Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	801 909	788 257	808 000	922 000
3603 Stipulerte renter	139 944	74 180	140 000	161 000
3604 Stipulerte avdrag	290 004	310 514	290 000	291 000
3607 Garasje	54 500	52 900	70 000	50 000
Sum felleskostnader	1 286 357	1 225 851	1 308 000	1 424 000

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	85 000	80 000	70 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	11 985	11 280	10 000	13 000
Sum lønnskostnader	96 985	91 280	80 000	103 000

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

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 500	4 438	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	78 769	59 496	0	62 000
Andre forvaltningstjenester	94	280	1 000	17 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	62 000	0
Sum konsulenttjenester	83 363	64 214	68 000	84 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Kontingenter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontingent NBBL	7 000	8 161	9 000	9 000
Sum kontingenter	7 000	8 161	9 000	9 000

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	80 592	0	100 000	50 000
Vedlikehold VVS	0	2 713	0	0
Vedlikehold elektro	16 334	851	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	2 446	9 844	17 000	9 999
Vedlikehold heis	56 382	29 665	45 000	35 000
Vedlikehold garasjer	4 057	19 428	10 000	7 000
Vedlikehold brannsikring	18 356	31 664	30 000	30 000
Sum vedlikeholdskostnader	178 166	94 164	202 000	131 999



Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	245 631	185 763	204 000	227 000
Eiendomsskatt	4 134	0	0	5 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	249 765	185 763	204 000	232 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	88 088	14 270	40 000	78 000
Renholdstjenester	70 868	66 257	80 000	100 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	0	20 000	15 000
Gressklipping	12 628	17 769	14 000	13 000
Sum driftskostnader	171 584	98 296	154 000	206 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	0	0	10 000	10 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	2 000	0
Renholdsartikler	0	0	2 000	1 000
Inventar	0	6 330	80 000	20 000
Nøkler, låser og skilt	106 316	16 406	10 000	0
Generalforsamling/årsmøte	1 333	1 774	0	3 000
Annen kontorkostnad	0	0	3 000	0
Øredifferanser	1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 270	1 480	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	109 921	25 990	110 000	37 000



Note 9 Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	25 384 527
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	25 384 527
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	25 384 527
<hr/>	
Antatt levetid i år :	

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 2 000 fordelt på 29 à kr. 69.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	5 405 803	5 194 100
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-10 740	211 703
Sum opptjent egenkapital 31.12	5 395 063	5 405 803



Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån	2 493 963	2 778 480
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	2 493 963	2 778 480

Note 13 Pantelån

Kommunalbanken AS

Renter 31.12.23: 4,55%, løpetid 24 år

Opprinnelig 2006

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

Lånesaldo 31.12

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2030

6 580 709

3 802 229

284 517

2 493 963

Sum langsiktig gjeld

2 493 963

Note 14 Borettsinnskudd

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

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	21 186 038	21 470 555
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	25 384 527	25 384 527
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	41 691 891	41 691 891

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Påløpt rente	0	776
Andre påløpte kostnader	7 905	37 023
Sum annen kortsiktig gjeld	7 905	37 799

Note 17 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	1 493 831	1 587 142
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-10 740	211 703
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-284 517	-305 014
B. Årets endring i disponible midler	-295 257	-93 311
C. Disponible midler 31.12	1 198 574	1 493 831
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 218 921	1 560 849
- Kortsiktig gjeld	20 347	67 018
= Disponible midler 31.12	1 198 574	1 493 831



458 Årsoppgjør 2023.pdf

Navn Dato
Kvisler, Bjørn 2024-03-19

Identifikasjon

 bankID™ Kvisler, Bjørn

Reidun
Johansen

Navn Dato
Alte, Svein Erik 2024-03-18

Identifikasjon

 bankID™ Alte, Svein Erik

Navn Dato
Gunby, Ruth Edle 2024-03-20

Identifikasjon

 bankID™ Gunby, Ruth Edle

Navn Dato
Reidun Johansen 2024-03-20



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



Til generalforsamlingen i Elverhøy Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elverhøy Borettslag som viser et underskudd på NOK 10 740. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 22. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

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

03/22/2024 15:40:57

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