



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 116 128
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BLOKKBYGG ELVERHØY SYD
Forretningsadresse: v/Trond Sverre Flaten
Gitta Jønssons veg 3
9012 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Trond-Sverre Flaten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 30.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	4 045 430	3 816 403
Sum inntekter		4 045 430	3 816 403
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	173 538	185 675
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	4 034 820	6 884 889
Sum kostnader		4 208 359	7 070 563
Driftsresultat		-162 929	-3 254 160
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	13	31 888	5 891
Sum finanskostnader	14	362 748	291 947
Netto finans		-330 860	-286 056
Ordinært resultat før skattekostnad		-162 928	-3 254 161
Ordinært resultat etter skattekostnad		-162 928	-3 254 161
Årsresultat		-493 788	-3 540 216
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-493 788	-3 540 216
Sum overføringer og disponeringer		-493 788	-3 540 216



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	15,19	11 593 471	11 593 471
Maskiner og anlegg	16,19	553 327	553 327
Sum varige driftsmidler		12 146 798	12 146 798
Sum anleggsmidler		12 146 798	12 146 798
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		14 678	26 262
Andre fordringer		527 967	406 778
Sum fordringer		542 645	433 039
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		20 192 752	7 141 257
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 192 752	7 141 257
Sum omløpsmidler		20 735 397	7 574 296
SUM EIENDELER		32 882 195	19 721 093
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-289 014	3 251 202



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital	17	-746 802	-253 014
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	19,20	32 243 873	18 797 286
Øvrig langsiktig gjeld	18,19	828 000	828 000
Sum annen langsiktig gjeld		33 071 873	19 625 286
Sum langsiktig gjeld		33 071 873	19 625 286
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		375 981	319 410
Skyldige offentlige avgifter		117	102
Annen kortsiktig gjeld	19,20	181 026	29 309
Sum kortsiktig gjeld		557 124	348 822
Sum gjeld		33 628 997	19 974 107
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 882 195	19 721 093



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 573344

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 116 128
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BLOKKBYGG ELVERHØY SYD
Forretningsadresse: v/Trond Sverre Flaten
Gitta Jønssons veg 3
9012 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Trond-Sverre Flaten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 05.07.2022



Organisasjonsnr: 963 116 128
BORETTSLAGET BLOKKBYGG ELVERHØY SYD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	4 045 430	3 816 403
Sum inntekter		4 045 430	3 816 403
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	173 538	185 675
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	4 034 820	6 884 889
Sum kostnader		4 208 359	7 070 563
Driftsresultat		-162 929	-3 254 160
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	13	31 888	5 891
Sum finanskostnader	14	362 748	291 947
Netto finans		-330 860	-286 056
Ordinært resultat før skattekostnad		-162 928	-3 254 161
Ordinært resultat etter skattekostnad		-162 928	-3 254 161
Årsresultat		-493 788	-3 540 216
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-493 788	-3 540 216
Sum overføringer og disponeringer		-493 788	-3 540 216



Sum annen langsiktig gjeld	33 071 873	19 625 286
Sum langsiktig gjeld	33 071 873	19 625 286
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	375 981	319 410
Skyldige offentlige avgifter	117	102
Annen kortsiktig gjeld	181 026	29 309
Sum kortsiktig gjeld	557 124	348 822
Sum gjeld	33 628 997	19 974 107
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	32 882 195	19 721 093



Organisasjonsnr: 963 116 128
BORETTSLAGET BLOKKBYGG ELVERHØY SYD

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



Årsregnskap 2021 Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	4 045 130	3 955 996	3 769 103	4 745 472
Andre driftsinntekter	2	300	300	47 300	300
Sum inntekter		4 045 430	3 956 296	3 816 403	4 745 772
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	26 538	24 725	25 675	11 613
Styrehonorar	4	147 000	160 000	160 000	147 000
Revisjonshonorar	5	8 393	8 392	8 368	8 500
Forretningsførerhonorar		168 888	168 888	168 888	168 888
Konsulenttjenester	6	204 761	150 000	181 849	499 825
Drift og vedlikehold	7	2 012 466	4 755 000	4 872 430	16 094 000
Kostnader TV/Internett		373 442	405 760	400 147	457 920
Forsikringsskader	8	20 000	0	20 000	0
Forsikring	9	232 887	226 000	145 557	349 000
Eiendomsavgift og renovasjon	10	859 590	850 274	854 781	909 000
Energi og brensel	11	43 510	29 800	27 568	45 000
Andre driftskostnader	12	110 883	192 300	205 301	190 500
Sum kostnader		4 208 359	6 971 139	7 070 563	18 881 246
Driftsresultat		-162 929	-3 014 843	-3 254 160	-14 135 474
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	13	31 888	1 240	5 891	2 000
Finanskostnader	14	362 748	245 829	291 947	542 444
Resultat finansposter		-330 860	-244 589	-286 056	-540 444
Årets resultat		-493 788	-3 259 432	-3 540 216	-14 675 918
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-493 788	0	-3 540 216	0
Sum disponeringer		-493 788	0	-3 540 216	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		7 225 475	7 225 475	1 199 455	20 178 274
Periodens resultat		-493 788	-3 259 432	-3 540 216	-14 675 918
Avdrag på lån		-18 853 413	-558 891	-9 282 764	-908 959
Opptak av lån		32 300 000	0	18 849 000	0
Endring i disponible midler		12 952 799	-3 818 323	6 026 020	-15 584 877
Sum disponible midler		20 178 274	3 407 152	7 225 475	4 593 397



Balanse desember 2021 Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	15, 19	11 593 471	11 593 471
Andre varige fellesanlegg	16, 19	553 327	553 327
Sum varige driftsmidler		12 146 798	12 146 798
Sum anleggsmidler		12 146 798	12 146 798
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		14 678	12 759
Fordringer forsikringsoppgjør		0	13 503
Forskuddsfakturerte kostnader		521 257	403 662
Kundefordringer		0	375
Fordring finansieringsforetak		6 710	2 741
Sum fordringer		542 645	433 039
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		20 191 964	7 140 469
Innestående på skattetrekkskonto		788	788
Sum bankinnskudd og kontanter		20 192 752	7 141 257
Sum omløpsmidler		20 735 397	7 574 296
SUM EIENDELER		32 882 195	19 721 093

Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd



Balanse desember 2021 Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		36 000	36 000
Opptjent egenkapital 01.01		-289 014	3 251 202
Årets endringer i egenkapital		-493 788	-3 540 216
Sum egenkapital 31.12	17	-746 802	-253 014
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	19, 20	32 243 873	18 797 286
Borettsinnskudd	18, 19	828 000	828 000
Sum langsiktig gjeld		33 071 873	19 625 286
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 640	2 741
Leverandørgjeld		375 981	319 410
Skyldig off. myndigheter		117	102
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 482	0
Påløpne renter		58 456	6 251
Påløpne avdrag	19, 20	114 378	19 211
Annen kortsiktig gjeld		0	1 106
Forskudd fra kunder		70	0
Sum kortsiktig gjeld		557 124	348 822
Sum gjeld		33 628 997	19 974 107
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 882 195	19 721 093

31.12.21

Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Trond-Sverre Flaten
Styreleder

Mari Bjørnsdatter Knudsen
Styremedlem

Ragnhild Emberland
Styremedlem

John Roger Nordstrøm
Styremedlem

Mads Olsen Engenes
Styremedlem

Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd



Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd - 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.

**Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd - noter****Note 1 - Innkrevde felleskostnader**

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Felleskostnader	2 667 042	2 679 696	2 525 472	2 770 848
Garasjeleie	57 500	60 000	38 675	60 000
Strøm / bruk av felles vaskerom	6 480	6 480	6 480	6 480
Renter lån	290 610	245 592	325 728	541 404
TV - Internett	404 640	405 760	388 800	457 920
Avdrag lån	618 858	558 468	483 948	908 820
Sum	4 045 130	3 955 996	3 769 103	4 745 472

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Andre inntekter	300	300	47 300	300
Sum	300	300	47 300	300

Andre inntekter er drift trappeheis.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Lønn	12 350	10 000	0	0
Timelønn	0	0	10 816	0
Påløpte feriepenger	1 482	1 200	0	0
Påløpte feriepenger	0	0	1 298	0
Arbeidsgiveravgift	12 589	13 525	13 561	11 613
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	117	0	0	0
Sum	26 538	24 725	25 675	11 613

Borettslaget har ingen faste ansatte. Det er utbetalt timelønn for sommerjobb i borettslaget.
Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	147 000	160 000	160 000	147 000
Sum	147 000	160 000	160 000	147 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Revisjon	8 393	8 392	8 368	8 500
Sum	8 393	8 392	8 368	8 500

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

Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd - noter



Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd - noter

Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Honorar juridisk og økonomisk rådgivning	2 211	0	0	0
Teknisk rådgivning	202 550	150 000	181 849	499 825
Sum	204 761	150 000	181 849	499 825

Juridisk og økonomisk rådgivning fra Bonord i forbindelse med beregning av låneopptak og utarbeidelse av sak til generalforsamlingen, Teknisk rådgivning fra Bonord er årlig oppdatering av Bevar-HMS, prosjektledelse i forbindelse med renovering i borettslaget. Bistand fra Cowi AS vedrørende bytte av tak på bygg.

Note 7 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Sommer- og vintervedlikehold	135 568	265 000	588 226	129 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 516 795	4 255 000	3 996 844	15 602 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	211 160	190 000	244 748	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	0	20 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 352	0	0	0
Annet vedlikehold	166	0	0	0
Løpende drifts- og serviceavtaler	147 424	45 000	42 612	343 000
Sum	2 012 466	4 755 000	4 872 430	16 094 000

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

Note 8 - Forsikringskader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Refusjon forsikringskade	-75 911	0	-27 817	0
Kostnad forsikringskade	95 911	0	47 817	0
Sum	20 000	0	20 000	0

Boligselskapet har hatt to forsikringskader i 2021. Egenandel kr 10 000 pr. skade.

Note 9 - Forsikring

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Forsikringspremie	232 887	226 000	145 557	349 000
Sum	232 887	226 000	145 557	349 000

Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd - noter



Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd - noter

Note 10 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Renovasjon, vann, avløp o.l.	714 108	704 369	708 875	764 000
Eiendoms- og festeavgift	145 482	145 905	145 905	145 000
Sum	859 590	850 274	854 781	909 000

Note 11 - Energi og brensel

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Strømkostnader	43 510	29 800	27 568	45 000
Sum	43 510	29 800	27 568	45 000

Note 12 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Leie lokale og felleskostnader	7 110	5 000	6 950	11 000
Renhold	62 789	90 000	155 021	115 000
Annen leiekostnad	2 253	0	0	27 000
Verktøy	2 081	6 000	14 015	3 000
Driftsmateriale	5 109	1 500	4 289	8 000
Annen fremmed tjeneste	5 125	3 600	3 525	0
Kontorrekvisita	9 697	10 000	11 479	2 000
Kurs, reiser, møter	0	4 500	1 500	4 500
Elektronisk kommunikasjon	0	3 000	3 047	3 000
Bank og kortgebyrer	1 201	1 200	1 099	1 000
Andre driftskostnader	15 520	67 500	4 376	16 000
Sum	110 883	192 300	205 301	190 500

Annen fremmed tjenester er nøkkelloppbevaring hos Trygg Vakt AS.

Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd - noter



Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd - noter

Note 13 - Finansinntekter

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Renteinntekter bank	31 888	1 240	5 891	2 000
Sum	31 888	1 240	5 891	2 000

Note 14 - Finanskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	362 208	245 569	291 770	541 634
Andre rentekostnader	540	260	176	810
Sum	362 748	245 829	291 947	542 444

Note 15 - Bygninger

Tomten ble ervervet i 1961
Gnr. 118 / bnr. 235 / 236 / 237

Anskaffelsesår 1964

Kostpris opprinnelig	4 991 279
Diverse påkostninger	6 602 192
Bokført verdi pr. 31.12.	11 593 471

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

Omsetning av andelsleiligheter 2021:

	Salgspris	Salgspris m/fellesgjeld
En stk. 2-roms leilighet	2 300 000	2 448 852
En stk. 3-roms leilighet	4 900 000	5 175 513
En stk. 4-roms leilighet	4 450 000	4 765 828
En stk. 4-roms leilighet	3 900 000	4 215 828

Note 16 - Andre varige fellesanlegg

Nedgravde avfallscontainere	553 327
Sum andre fellesanlegg	553 327

Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd - noter



Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd - noter

Note 17 - Egenkapital

	2021	2020
Innskutt egenkapital	36 000	36 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-289 014	3 251 202
Årets endringer i egenkapital	-493 788	-3 540 216
Sum egenkapital pr. 31.12.	-746 802	-253 014

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 enkelteleiligheter 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. Det har vært solgt ei 2- roms leilighet, ei 3 -roms leilighet og to 4- roms leiligheter til salgspris kr 2 300 000, kr 4 900 000, kr 3 900 000 og kr 4 450 000 i 2021. Borettslaget har arbeidskapital kr 20 178 274 pr 31.12.21 og har dermed ikke problemer med å betale sine forpliktelser.

Note 18 - Borettsinnskudd

	2021	2020
Borettsinnskudd	828 000	828 000
Sum	19 828 000	828 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 19 - Pantestillelser

	2021	2020
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	33 186 251	19 644 497
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	12 146 798	12 146 798



Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd - noter

Note 20 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har avtale om mulighet for innfrielse av verandalånene. Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling.

Alle lån har flytende rente.

Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:		Treveranda 2
Lånenummer:	16364027919	12116597061
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2009
Rentesats:	1.79 %	1.79 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.08.2050	01.01.2029
Opprinnelig lånebeløp:	32 300 000	863 335
Lånesaldo 01.01:	0	323 015
Avdrag i perioden:	227 605	37 160
Opptak i perioden:	32 300 000	0
Lånesaldo 31.12:	32 072 395	285 855
Andelssaldo 01.01:	0	71 781
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	8 258
Andelssaldo 31.12:	0	63 523
Sum pantegjeld for lån:	32 072 395	349 379

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12116597061	9	31 762	285 858
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364027919	18	551 452	9 926 136
	36	484 337	17 436 132
	18	261 673	4 710 114



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd

Styreleder	Trond-Sverre Flaten (sign.)	24.05.2022
Styremedlem	John Roger Nordstrøm (sign.)	23.05.2022
Styremedlem	Ragnhild Emberland (sign.)	23.05.2022
Styremedlem	Mads Olsen Engenes (sign.)	24.05.2022
Styremedlem	Mari Bjørnsdatter Knudsen (sign.)	23.05.2022



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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Blokkbygg Elverhøy Syd som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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, 25. mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: INAUG-M3W56-H2A8S-AW3VQ-FE0AZ-H4FEZ



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

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1163721

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-25 13:31:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: INALUG-M3W56-H2A8S-AW3VQ-FE0AZ-H4FEZ

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/validate>