



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 353 747
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVEGATA 11 BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 918353747

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 051 038	10 196 650
Sum inntekter		8 051 038	10 196 650
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	96 985
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 000	12 000
Annen driftskostnad		2 369 729	2 361 048
Sum kostnader		2 518 649	2 470 033
Driftsresultat		5 532 389	7 726 617
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 486	12 348
Sum finansinntekter		30 486	12 348
Annen finanskostnad		1 280 888	1 224 276
Sum finanskostnader		1 280 888	1 224 276
Netto finans		-1 250 402	-1 211 928
Resultat før skattekostnad		4 281 987	6 514 689
Årsresultat		4 281 987	6 514 689
Totalresultat		4 281 987	6 514 689
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 281 987	6 514 689
Sum overføringer og disponeringer		4 281 987	6 514 689



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		131 820 000	131 820 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 000	36 000
Sum varige driftsmidler		131 844 000	131 856 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		56 937	46 646
Sum finansielle anleggsmidler		56 937	46 646
Sum anleggsmidler		131 900 937	131 902 646
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 000
Andre fordringer		122 111	120 756
Sum fordringer		122 111	130 756
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 122 668	1 089 254
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 122 668	1 089 254
Sum omløpsmidler		1 244 779	1 220 010
SUM EIENDELER		133 145 716	133 122 656



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		60 483 486	56 201 499
Sum opptjent egenkapital		60 483 486	56 201 499
Sum egenkapital		60 683 486	56 401 499
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 494 289	23 568 519
Øvrig langsiktig gjeld		52 781 905	52 773 381
Sum annen langsiktig gjeld		72 276 194	76 341 900
Sum langsiktig gjeld		72 276 194	76 341 900
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 168	145 548
Leverandørgjeld		158 340	137 318
Annen kortsiktig gjeld		21 527	96 391
Sum kortsiktig gjeld		186 035	379 257
Sum gjeld		72 462 230	76 721 157
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 145 716	133 122 656



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 455120

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 353 747
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVEGATA 11 BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Organisasjonsnr: 918 353 747
ELVEGATA 11 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 051 038	10 196 650
Sum inntekter		8 051 038	10 196 650
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	96 985
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 000	12 000
Annen driftskostnad		2 369 729	2 361 048
Sum kostnader		2 518 649	2 470 033
Driftsresultat		5 532 389	7 726 617
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 486	12 348
Sum finansinntekter		30 486	12 348
Annen finanskostnad		1 280 888	1 224 276
Sum finanskostnader		1 280 888	1 224 276
Netto finans		-1 250 402	-1 211 928
Resultat før skattekostnad		4 281 987	6 514 689
Årsresultat		4 281 987	6 514 689
Totalresultat		4 281 987	6 514 689
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 281 987	6 514 689
Sum overføringer og disponeringer		4 281 987	6 514 689



Organisasjonsnr: 918 353 747
ELVEGATA 11 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		131 820 000	131 820 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 000	36 000
Sum varige driftsmidler		131 844 000	131 856 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		56 937	46 646
Sum finansielle anleggsmidler		56 937	46 646
Sum anleggsmidler		131 900 937	131 902 646
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 000
Andre fordringer		122 111	120 756
Sum fordringer		122 111	130 756
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 122 668	1 089 254
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 122 668	1 089 254
Sum omløpsmidler		1 244 779	1 220 010
SUM EIENDELER		133 145 716	133 122 656

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital	200 000	200 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	60 483 486	56 201 499
Sum opptjent egenkapital	60 483 486	56 201 499
Sum egenkapital	60 683 486	56 401 499
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 494 289	23 568 519
Øvrig langsiktig gjeld	52 781 905	52 773 381
Sum annen langsiktig gjeld	72 276 194	76 341 900
Sum langsiktig gjeld	72 276 194	76 341 900
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 168	145 548
Leverandørgjeld	158 340	137 318
Annen kortsiktig gjeld	21 527	96 391
Sum kortsiktig gjeld	186 035	379 257
Sum gjeld	72 462 230	76 721 157
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	133 145 716	133 122 656



Organisasjonsnr: 918 353 747
ELVEGATA 11 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4226

ELVEGATA 11 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i ELVEGATA 11 BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

19. mai 2025 kl. 18:00, Kantina Adm-bygget, Furnesvegen 28 (v/Teatersalen).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i ELVEGATA 11 BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Henning Mikkelsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 4226 Elvegata 11 Borettslag Revisjonsberetning (1).pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf
- 3. Tomt dokument.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000,-.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har levert følgende innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henning Mikkelsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Connie Gaalaas Hansen

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Elin Lodten Dybvik
- Karin Hoholm Valstad

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 9

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 personer til valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID 2024/25

Årsberetning Elvegata 11 Borettslag, Brumunddal
7 styremøter – 57 saker

1. Utvalg av saker styret har behandlet og gjennomført

- 1.1 Økonomikontroll
- 1.2 Retningslinjer for styrearbeid
- 1.3 HMS internkontroll
- 1.4 Vårdugnad
- 1.5 Høstdugnad
- 1.6 Avlesning fjernvarme pr. 30.09.24
- 1.7 Sprinkleranleggskontroll
- 1.8 Service og kontroll heiser
- 1.9 Avlesning vannmåler pr. 26.11.24
- 1.10 Kontroll av ventilasjonsanlegg og gjennomføring av filterskift
- 1.11 Julegrantenning
- 1.12 Dialogmøter OBOS
- 1.13 Jevnlig kontakt med forvaltningskonsulent for råd og veiledning
- 1.14 Bistand til en del beboere
- 1.15 Blomsterbukett til nye andelseiere
- 1.16 Godkjennelse av nye beboere
- 1.17 Servicekontrakt for brannalarmanlegg med Bravida Norge AS er oppsagt 02.02.24, og oppsigelsen gjøres gjeldende iht. kontraktens bestemmelser fra 02.03.24. Ny samarbeidsavtale er inngått med Brumunddal Elektro AS 01.02.24.
- 1.18 Serviceavtale for kontroll av sprinkleranlegg med Amundrud VVS AS er oppsagt 03.04.24, og oppsigelsen gjøres gjeldende iht. kontraktens bestemmelser fra 01.01.25. Ny serviceavtale inngås med Asbjørn Nordsveen AS med virkning fra 01.01.25.
- 1.19 Resterende del av fast avtale om vaktmestertjenester med Vaktmesterservice Innlandet AS er oppsagt, og oppsigelsen gjøres iht. vår forståelse av avtalens bestemmelser gjeldende fra 22.08.24. Ny fast avtale om vaktmestertjenester er inngått med Gaalaas-Hansen vedlikehold og service 01.08.24.
- 1.20 Det er inngått ny samarbeidsavtale med Innlandet Renhold AS om levering av renholdstjenester 10.09.24.
- 1.21 Det er budsjettert med forsikringspremie i 2025 på kr 182.000,-. Dette er en økning på 40 % i forhold til 2024. På kto. 7501 Forsikring bygninger er det i 2025 bokført forsikringspremie på kr 464.347, og innebærer en økning med 155 % i relasjon til budsjett. Sammenholdt med budsjett for 2024, er det en formidabel økning på hele 257 %. Riktignok har vi hatt en betydelig vannskade i 2024, men dette tilsier ikke en slik vesentlig økning i forsikringspremien. Vi aksepterer ikke økningen i forsikringspremien for 2025. Vi har derfor besluttet å innhente pristilbud fra andre forsikringsselskap. Torodd har i denne forbindelse innhentet pristilbud fra Frende Skadeforsikring AS, som tilbyr arbeidsmaskinforsikring og huseierforsikring bolig for 2025 til en totalpris på kr 183.665, -. Vi har akseptert tilbudet. I utgangspunktet burde det vært innhentet pristilbud fra flere forsikringsselskap. På bakgrunn av at



det haster med å få sagt opp forsikringsavtalen med Tryg, er det innhentet tilbud kun fra ett forsikringsselskap.

I styremøte 29.01.25 har styret gitt tilslutning til:

* Oppsigelse av forsikringsavtalen med Tryg Forsikring.

* Inngåelse av ny forsikringsavtale med Frende Skadeforsikring AS for perioden 10.02.2025 – 01.01.2026.

1.22 Det er inngått ny fellesavtale for Tv & Bredbånd med Telenor den 11.03.2025.

2. Fremtidige planer

Styret planlegger å gjennomføre følgende større vedlikeholdsarbeider i 2025 spesifisert slik:

1. Reparasjon av Molokker ca. kr 20.000.

2. Utskifting av varmtvannsrør sirkulasjon kjeller:

kr 50.000 i 2025, utskifting skjer i 3 omganger ...2025, 2026 og 2027:

Blokk A prioriteres i 2025.

3. Diverse takarbeid ca. kr 70.000.

4. Tetting ved grunnmur ca. kr 15.000.

5. Reparasjon av takrenner og noe utbedring av disse ca. kr 50.000.

6. Vask og beising av yttervegger der hvor det er nødvendig ca. kr 450.000 (Ifølge Fred-Jørand er ikke dette veldig nødvendig i år. Hvis økonomien vår tilsier at vi kan gjøre det er det fint, hvis ikke kan det utsettes til neste år).



Til generalforsamlingen i Elvegata 11 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvegata 11 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg 1

8 av 21

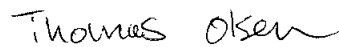
4226 Elvegata 11 Borettslag Revisjonsberetning (1).pdf



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>.

Hamar, 7. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS


Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor



ELVEGATA 11 BORETTSLAG ORG.NR. 918 353 747, KUNDENR. 4226

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		840 753	350 048
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 281 987	6 514 689
Tilbakeføring av avskrivning	13	12 000	12 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-318 037	-402 748
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-3 756 193	-5 632 185
Innsk. øremerk. bankkto		-1 767	-1 051
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		217 990	490 705
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 058 744	840 753
<i>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</i>			
Omløpsmidler		1 244 779	1 220 010
Kortsiktig gjeld		-186 035	-379 257
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 058 744	840 753



ELVEGATA 11 BORETTSLAG ORG.NR. 918 353 747, KUNDENR. 4226

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 598 925	1 625 143	1 597 512	1 420 104
Innkrevde felleskostnader	2	2 695 920	2 450 880	2 695 488	2 858 000
Andre inntekter		0	488 442	547 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 294 845	4 564 465	4 840 000	4 278 104
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-11 985	-13 000	-13 000
Styrehonorar	4	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Avskrivninger	13	-12 000	-12 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 670	-8 265	-9 000	-9 000
Andre honorarer		-35 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-91 605	-86 995	-92 500	-97 000
Konsulenthonorar	6	-36 878	-21 950	-15 000	-15 000
Kontingenter		-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-577 723	-305 326	-1 120 000	-760 000
Forsikringer		-151 893	-121 621	-130 000	-182 000
Kommunale avgifter	8	-867 702	-821 071	-910 000	-980 000
Energi/fyring		-162 691	-525 742	-617 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-271 615	-249 375	-255 000	-283 000
Andre driftskostnader	9	-192 951	-212 702	-193 500	-178 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 518 649	-2 470 033	-3 448 000	-2 710 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 776 196	2 094 432	1 392 000	1 568 104
Innbetalt andel fellesgjeld		3 756 193	5 632 185	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 532 389	7 726 617	1 392 000	1 568 104
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	30 486	12 348	0	0
Finanskostnader	11	-1 280 888	-1 224 276	-1 335 000	-1 121 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 250 402	-1 211 928	-1 335 000	-1 121 000
ÅRSRESULTAT		4 281 987	6 514 689	57 000	447 104
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 281 987	0		
Til annen egenkapital		0	6 514 689		



**ELVEGATA 11 BORETTSLAG
ORG.NR. 918 353 747, KUNDENR. 4226**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	123 902 360	123 902 360
Tomt		7 917 640	7 917 640
Andre varige driftsmidler	13	24 000	36 000
Miljøbankkonto, øremerket		56 937	46 646
SUM ANLEGGSMIDLER		131 900 937	131 902 646
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		77 740	74 879
Andre kortsiktige fordringer	14	44 371	45 877
Driftskonto OBOS-banken		271 077	358 734
Sparekonto OBOS-banken		851 591	730 520
SUM OMLØPSMIDLER		1 244 779	1 220 010
SUM EIENDELER		133 145 716	133 122 656



	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 5 000		200 000	200 000
Opptjent egenkapital	15	60 483 486	56 201 499
SUM EGENKAPITAL		60 683 486	56 401 499
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	19 494 289	23 568 519
Borettsinnskudd	17	52 728 000	52 728 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	53 905	45 381
SUM LANGSIKTIG GJELD		72 276 194	76 341 900
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		158 340	137 318
Påløpte renter		6 168	117 907
Påløpte avdrag		0	27 641
Energiavregning	19	6 241	4 606
Påløpte kostnader		15 252	0
Annen kortsiktig gjeld	20	35	91 785
SUM KORTSIKTIG GJELD		186 035	379 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 145 716	133 122 656
Pantstillelse	21	131 820 000	131 820 000
Garantiansvar		0	0

Brumunddal, 2.4.2025
Styret i Elvegata 11 Borettslag

Henning Mikkelsen/s/

Randi Baardseth/s/

Connie Gaalaas Hansen/s/

Rolf Torodd Olafsen/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført verdilikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierens side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

PRINSIPPENDRING

Selskapet har avregning av fjernvarme som tidligere har blitt ført via resultat-regnskapet. Fra og med i år blir dette kun ført i balanse.

Som følger av dette blir inntekter og kostnader på energi/fyring lavere. En eventuell kostnad som skal belastes boligselskapet, blir kostnadsført påfølgende år.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 695 920
Kapitalkostnader på IN-lån	1 598 987
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-62
Overført til kapitalkostnader	-1 598 925
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 695 920

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret, samt et honorar i fbm. skadesak. Honoraret ble dekket av Tryg forsikring.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 85 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 670.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-20 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 878
SUM KONSULENTHONORAR	-36 878

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-388 176
Drift/vedlikehold VVS	-47 197
Drift/vedlikehold elektro	-7 806
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 996
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 067
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 125
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 664
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 742
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 519
Kostnader dugnader	-1 431
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-577 723

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-180 936
Vann- og avløpsavgift	-500 776
Renovasjonsavgift	-185 990
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-867 702

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-3 162
Driftsmateriell	-12 917
Lyspærer og sikringer	-3 367
Vaktmestertjenester	-62 639
Renhold ved firmaer	-69 339
Snørydding	-6 306
Andre fremmede tjenester	-9 974
Kontor- og datarekvisita	-1 625
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 200
Andre kontorkostnader	-1 999
Drivstoff biler, maskiner osv.	-847
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 577
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 466
Velferdskostnader	-8 433
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-192 951

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 619
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 867
SUM FINANSINNTEKTER	30 486

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 280 888
SUM FINANSKOSTNADER	-1 280 888

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2017	123 902 360
SUM BYGNINGER	123 902 360

Tomten ble kjøpt i 2017.

Gnr.689/bnr.65

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor		
Tilgang 2022	60 000	
Avskrevet tidligere	-24 000	
Avskrevet i år	-12 000	
		24 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		24 000

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -12 000

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto - IN lån	4 371	
Viderefakturerte fakturaer - filterskift	40 000	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	44 371	

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 581 074	
Egenkapital fra IN tidligere	54 611 201	
Egenkapital fra IN 2024	3 756 193	
Reduksjon EK fra IN	-3 464 982	
SUM ANNEN EGENKAPITAL	60 483 486	

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2017	-79 092 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	912 280	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	318 037	
Nedbetalt tidligere, IN	54 611 201	
Nedbetalt i år, IN	3 756 193	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-19 494 289

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2017	-52 728 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-52 728 000

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-53 905
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-53 905

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto), okt. - des.2024	-138 867
SUM INNETEKTER	-138 867

KOSTNADER

Fjernvarme periode okt. - des.2024	132 626
SUM KOSTNADER	132 626

SUM ENERGIAVREGNING	-6 241
----------------------------	---------------

Avregnes pr. 30.09.2025

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	52 728 000
Pantelån	19 494 289
Beregnete IN-forpliktelser	54 902 412
TOTALT	127 124 701

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	123 902 360
Tomt	7 917 640
TOTALT	131 820 000





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25

Selskapsnummer: 4226 Selskapsnavn: ELVEGATA 11 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.