



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 989 906
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AMMERUD GÅRD BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

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, 03.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 744 922	1 696 630
Sum inntekter		1 744 922	1 696 630
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 073 031	1 084 242
Sum kostnader		1 073 031	1 084 242
Driftsresultat		671 891	612 388
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 231	1 531
Sum finansinntekter		9 231	1 531
Annen finanskostnad		336 913	133 797
Sum finanskostnader		336 913	133 797
Netto finans		-327 682	-132 266
Resultat før skattekostnad		344 209	480 122
Årsresultat		344 209	480 122
Totalresultat		344 209	480 122
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		344 209	480 122
Sum overføringer og disponeringer		344 209	480 122



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		31 381 834	31 381 834
Sum varige driftsmidler		31 381 834	31 381 834
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 381 834	31 381 834
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			27 133
Andre fordringer		54 664	106 621
Sum fordringer		54 664	133 754
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		155 466	348 395
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		155 466	348 395
Sum omløpsmidler		210 130	482 149
SUM EIENDELER		31 591 964	31 863 983

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 320 683	3 976 473
Sum opptjent egenkapital		4 320 683	3 976 473
Sum egenkapital		4 370 683	4 026 473
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 809 151	11 186 569
Øvrig langsiktig gjeld		12 255 300	12 255 300
Sum annen langsiktig gjeld		23 064 451	23 441 869
Sum langsiktig gjeld		23 064 451	23 441 869
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 271	16 398
Leverandørgjeld		-15 824	142 359
Annen kortsiktig gjeld		4 137 384	4 236 884
Sum kortsiktig gjeld		4 156 831	4 395 641
Sum gjeld		27 221 282	27 837 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 591 964	31 863 983



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 572164

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 989 906
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AMMERUD GÅRD BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ammerudveien 49C
0958 OSLO

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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

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: 998 989 906
AMMERUD GÅRD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 744 922	1 696 630
Sum inntekter		1 744 922	1 696 630
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 073 031	1 084 242
Sum kostnader		1 073 031	1 084 242
Driftsresultat		671 891	612 388
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 231	1 531
Sum finansinntekter		9 231	1 531
Annen finanskostnad		336 913	133 797
Sum finanskostnader		336 913	133 797
Netto finans		-327 682	-132 266
Resultat før skattekostnad		344 209	480 122
Årsresultat		344 209	480 122
Totalresultat		344 209	480 122
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		344 209	480 122
Sum overføringer og disponeringer		344 209	480 122



Organisasjonsnr: 998 989 906
AMMERUD GÅRD 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			
Sum varige driftsmidler		31 381 834	31 381 834
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 381 834	31 381 834
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			27 133
Andre fordringer		54 664	106 621
Sum fordringer		54 664	133 754
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		155 466	348 395
Sum omløpsmidler		210 130	482 149
SUM EIENDELER		31 591 964	31 863 983
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	4 320 683	3 976 473
Sum opptjent egenkapital	4 320 683	3 976 473
Sum egenkapital	4 370 683	4 026 473
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 809 151	11 186 569
Øvrig langsiktig gjeld	12 255 300	12 255 300
Sum annen langsiktig gjeld	23 064 451	23 441 869
Sum langsiktig gjeld	23 064 451	23 441 869
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 271	16 398
Leverandørgjeld	-15 824	142 359
Annen kortsiktig gjeld	4 137 384	4 236 884
Sum kortsiktig gjeld	4 156 831	4 395 641
Sum gjeld	27 221 282	27 837 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	31 591 964	31 863 983



Organisasjonsnr: 998 989 906
AMMERUD GÅRD 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



Til andelseierne i Ammerud Gård Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 12 juni 2024 kl. 19:00 i Ammerudveien 49C, 3. etasje.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ammerud Gård Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale, og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Fullmakter leveres til møteleder ved møtets start.





Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Ammerud gård borettslag
avholdes onsdag 12 juni 2024 kl. 19:00 i Ammerudveien 49C, 3. etasje.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn noen forslag til behandling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år. Gjenvalg foreslås
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.

Jorunn Børresen, Jørn H Eriksen og Truls Angell er ikke på valg.

Styret har oppnevnt seg selv som valgkomité. Styremedlemmene har hver for seg undersøkt med mulige kandidater. I tillegg har vi ved varselutsendingen oppfordret til forslag, og at interesserte tar kontakt med styret.

Valgkomiteens (og styrets) forslag er: Truls Angell velges som styreleder for ett år. Kandidater til de to som skal velges for to år, er ennå ikke klare.

Oslo, 23.05.2024

Styret i Ammerud Gård Borettslag

Truls Angell /s/

Jorunn Børresen /s/

Else Dahl Engh /s/

Jørn H. Eriksen /s/

Mikkel Ohrvik /s/





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Truls Angell	Apalløkkveien 31
Styremedlem	Jorunn Børresen	Kløfterhagen 27 B
Styremedlem	Else Dahl Engh	Frognerseterveien 28 A
Styremedlem	Jørn Eriksen	Erling Skjalgssons Gt 34 B
Styremedlem	Mikkel Ohrvik	Vangen 4 C

Valgkomiteen

Styret fungerer som valgkomite

Generelle opplysninger om Ammerud Gård Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Ammerud Gård Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998989906, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

95 3

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Ammerud Gård Borettslag har ingen ansatte.

Vi leier inn vaktmestertjenester fra Oslo bygd drift på ca. 200 timer i året, og tjenester fra en rekke spesialleverandører.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

I året 2023 ble det avholdt 9 styremøter med til sammen 141 referatførte saker. Det høye antall saker skyldes dels at samme tema er behandlet i flere møter, og dels at den løpende nummereringen også gjelder saker i vårt «søsterselskap» Tamino AS.

Styret hadde planlagt 2 store vedlikeholdsprosjekter:

- Maling av balkonger mm
- Etablering av uteplass



Det er inngått avtale om maling, men den ble etter malers forslag utsatt fra fuktig høst til juni 2024.

Uteplassen hadde vi planlagt gjennomført sommeren 2023. Vi ventet bare på at steinleggeren skulle dukke opp. I slutten av september fikk vi beskjed om at prosjektet kunne gjennomføres i oktober. Da hadde vår økonomi blitt svakere pga. høyere renter. Derfor valgte styret å legge prosjektet på is, selv etter en runde med nedskalering. Styret er i tvil om vi bør satse på en så ambisiøs uteplass.

Vår vaktmester Stian har fortsatt i hele 2023, og vi har ingen planer om å endre engasjementet av hans firma Oslo bygghrift.

I juli slutta heisen å virke, og brannsikringssystemet «gikk i lås», med tilhørende problemer med brannrør og inngangsdør. Pga. ferietid tok utbedringsarbeidet lang tid, og viste seg å koste mye. Heldigvis fikk vi det meste dekket av forsikringen, da vi fikk aksept for at problemene ble utløst av lynnedslag.

(Da mange av oss ikke husker alle datoer like presist, nevner vi også at vi 11. januar 2024 hadde varmgang i strømforsyningen til fellesområdets varmvannsbereeder. Det førte til full utrykning fra brannvesenet, som deaktiverte den aktuelle kontakten som hadde fått tydelige sviemerker. Etterpå har elektriker skiftet til ny og forskriftsmessig kontakt. Elektrikeren og vaktmester har undersøkt alle kontaktene til berederne i de enkelte leilighetene, uten å finne spor av varmgang. Styret vurderer disse til å være trygge, og vil ikke foreta seg noe på kort sikt. De enkelte beboerne kan selvsagt oppgradere for egen regning, hvis de ønsker det.)

Også i 2023 betalte vi avdrag på 100 000 kr på «tomtegjelden» til Tamino AS, jfr. regnskapsnote 14. Det var helt nødvendig for at Tamino skulle ha penger til å betale for reparasjon av låveveggen, som var i ferd med å skli ut. De siste 4 årene har vi betalt ned 400 000 kr, slik at gjelda til Tamino er redusert fra opprinnelige 4 527 000 til 4 127 000. Så lenge momssituasjonen fortsatt har flere uavklarte forhold, har vi ikke midler til å betale større avdrag til Tamino AS.

Etter råd fra Rune Eriksen (H), valgte styret å anke dommen til Borgarting lagmannsrett, om rett til momskompensasjon for driften i 2017 og 2018. (Fra 2019 fikk vi dette på plass etter at Finansminister Sanner ga oss medhold på direkten i Dagsrevyen.) Anken ble sendt inn like før jul 2022. Saken ble behandlet i lagretten 12. mai 2023. Der tapte vi knepent, og pga. tvil ble vi ikke idømt saksomkostninger. Sterk argumentasjon fra lagrettens mindretall gjorde at vi dristet oss til å anke til høyesterett. Der ble saken avvist av ankeutvalget tidlig i desember 2023. Selv om vi ikke har blitt idømt saksomkostninger, og advokat Rune Eriksen ikke har fått en korne i honorar fra oss, har disse prosessene kostet oss 44 000 i rettsgebyrer.

Dermed er rettsakene om mva-kompensasjon for våre driftsutgifter, avsluttet. Men vi har ennå ikke helt gitt opp mva-kompensasjon for selve byggingen. I 2024 har vi fulgt opp dette direkte mot Skatteetaten. I skrivende stund (mai 2024), har vi ikke fått noen avklaring.

Gjennom 2023 har vi hatt et kontaktmøte mellom personalledelsen på NAG og representanter for styret, samt kommunikasjon, etter behov, med ledelsen og vaktmester om praktiske spørsmål. Aktuelle temaer har vært oppfølging av renhold, oppgradering av utstyr, oppfølging etter lynnedslag. Drøftinger om mulighet for digital betaling for beboere



og rutiner knyttet til utearealet, vil fortsette i 2024. Carina Sherman har fortsatt sin nødvendige og gode fornyelse av kjøkkenutstyr etter behov.

Etter misnøye med renhold fra Tomas renhold på fellesarealene, hadde vi i 2023 tett oppfølging mot Toma, hvilket etter hvert ga bedring. Derfor fortsetter vi med Toma/Hvass som renholder. I september 2023 hadde vi hovedvask av alle fellesarealer, samt de leilighetene som ønsket det for egen regning. Vi fikk også aksept for at Toma hadde overfakturert oss for ekstra koronavask i flere måneder. Se nærmere under kommentar til årsregnskapet.

Vår hjemmeside og facebookside har vært driftet av Tone Heiene. Det har vært liten aktivitet ut over korte reportasjer om dugnadene.

Det er avholdt en vår- og en høstdugnad, begge med godt oppmøte. Takk til Jorunn for god organisering.

Styret har i liten grad drevet med sosiale arrangement. Men har hatt søndagsturer til Lilloseter for beboere, personale og andre interesserte. Som vanlig var årets høydepunkt julebordet på Lilloseter en søndag før jul.

Slutt på styrets rapport. Nedenfor følger regnskapet med standardkommentarer fra regnskapsfører (OBOS), utfyllende kommentarer fra styreleder, samt revisors beretning.



STYRETS KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er 100 000 kr høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader som er viderefakturert bydel Grorud. Dermed er ikke nettoinntekten mer enn 20 000 kr over budsjett.

Driftskostnadene er 380 000 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utsatt maling av balkonger og ikke minst at vi ikke anla uteplass som planlagt. Avviket på 74 497 kr i «konsulentonorarer» er dels rettsgebyrer (44'), dels arkitekt uteplass (21'), dels revisjonsbistand mva (9') og dels OBOS-tjenester ut over avtalen (1'). Utenom dette samsvarer driftskostnadene godt med budsjettet.

Finanskostnader er 70 000 høyere enn budsjettert og skyldes i rentøkningen på vårt husbanklån. Disse ekstra finanskostnadene – som vil tynge mer i 2024 - var hovedårsaken til at vi ikke gjennomførte uteplassprosjektet.

I note 8 er «Renhold ved firmaer» bokført med bare 147 436. Dette er langt lavere enn budsjettert, og reflekterer ikke faktiske kostnader. Faktiske var i 2023 ca. 240 000 kr. Det lave regnskapsbeløpet skyldes dels at vi – etter krevende prosess - fikk refundert 58 000 for koronavask i 2022 som ikke var utført. Og dels at hovedvask av fellesarealene ikke ble fakturert før i 2024.

Resultatet

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler på kr 3 946 701-. Det skyldes gjeld til i Tamino AS på kr 4 127 134-, jfr. note 14. Korrigert for gjeld til Tamino er de disponible midlene kr 213 642.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet »Kommentarer til budsjett for 2024«

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 160 000 til større vedlikehold som omfatter maling av balkongene. Dette kan bli høyere da vi nå (mai 2024) også ser behov for å male alle hvite flater på nytt.

I 2023 var det avsatt 300 000 kr til ny uteplass. Dette ble ikke gjennomført, og styret har heller ikke funnet rom for det i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser. Vårt budsjett er 14 % over faktiske kostnader i 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ammerud Gård Borettslag.

Lån

Ammerud Gård Borettslag har lån i husbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader (husleie) for 2024.

Budsjettet er basert på 26 % økning av felleskostnadene fra 1.2.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikka
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AMMERUD GÅRD BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AMMERUD GÅRD BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Perinco Dokumentnøkkel: WOFHGK-1M2J-UNZCO-BLSOU-WZBMT-EVWIX





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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Perinco Dokumentnøkkel: WOFHGK-1M2J-UNZCO-BLSOU-WZBMT-EVWIX

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 2 av 2





AMMERUD GÅRD BORETTSLAG ORG.NR. 998 989 906, KUNDENR. 7250

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-3 913 492	-3 938 140	-3 913 492	-3 946 700
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	344 209	480 122	-80 000	327 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 12	-377 418	-455 474	0	-347 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-33 209	24 648	-80 000	-20 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-3 946 701	-3 913 492	-3 993 492	-3 966 700

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	210 130	482 149
Kortsiktig gjeld	-4 156 831	-4 395 641
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-3 946 701	-3 913 492





AMMERUD GÅRD BORETTSLAG ORG.NR. 998 989 906, KUNDENR. 7250

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 467 031	1 408 107	1 445 000	1 830 000
Innbetalinger		0	63 227	0	50 000
Andre inntekter	3	277 891	225 296	200 000	125 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 744 922	1 696 630	1 645 000	2 005 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-11 009	-16 506	-27 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-45 143	-43 400	-48 000	-51 000
Konsulenthonorar	5	-74 497	-5 000	0	-40 000
Drift og vedlikehold	6	-206 771	-318 334	-623 000	-330 000
Forsikringer		-57 035	-53 139	-60 000	-63 000
Kommunale avgifter	7	-88 026	-73 662	-80 000	-100 000
Energi/fyring		-102 568	-134 997	-128 000	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-69 393	-58 736	-61 000	-73 000
Andre driftskostnader	8	-418 588	-380 467	-429 000	-476 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 073 031	-1 084 242	-1 456 000	-1 244 000
DRIFTSRESULTAT		671 891	612 388	189 000	761 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	9 231	1 531	0	1 000
Finanskostnader	10	-336 913	-133 797	-269 000	-435 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-327 682	-132 266	-269 000	-434 000
ÅRSRESULTAT		344 209	480 122	-80 000	327 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		344 209	480 122		





AMMERUD GÅRD BORETTSLAG ORG.NR. 998 989 906, KUNDENR. 7250

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	31 381 834	31 381 834
SUM ANLEGGSMIDLER		31 381 834	31 381 834
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		149	161
Kundefordringer		0	27 133
Forskuddsbetalte kostnader		54 515	54 820
Andre kortsiktige fordringer		0	51 641
Driftskonto OBOS-banken		46 703	47 797
Sparekonto OBOS-banken		108 763	300 598
SUM OMLØPSMIDLER		210 130	482 149
SUM EIENDELER		31 591 964	31 863 983
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital		4 320 683	3 976 473
SUM EGENKAPITAL		4 370 683	4 026 473
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	10 809 151	11 186 569
Borettsinnskudd	13	12 255 300	12 255 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 064 451	23 441 869
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 250	9 750
Leverandørgjeld		-15 824	142 359
Påløpte renter		35 271	16 398
Annen kortsiktig gjeld	14	4 127 134	4 227 134
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 156 831	4 395 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 591 964	31 863 983





13

Ammerud Gård Borettslag

Pantstillelse	15	15 753 000	15 753 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.022024

Styret i Ammerud Gård Borettslag

Truls Angell

Jorunn Børresen

Else Dahl Engh

Jørn Eriksen

Mikkel Ohrvik

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.

INNTEKTER

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 vedlikehold 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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 185 000
Lokaler	258 926
Garasjeleie	23 105





SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **1 467 031**

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utbetaling mva-oppgjør 2022	219 772
Andel fellesutgifter vidrefakturert	58 119
SUM ANDRE INNTEKTER	277 891

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 009.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-52 122
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
Andre konsulentonorarer	-21 000
SUM KONSULENTHONORAR	-74 497

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 170
Drift/vedlikehold VVS	-17 121
Drift/vedlikehold elektro	-21 853
Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 768
Drift/vedlikehold brannsikring	-133 859
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-206 771

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-58 290
Renovasjonsavgift	-29 736
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-88 026

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 181
Vaktmestertjenester	-208 462
Renhold ved firmaer	-147 436
Snørydding	-32 501
Andre fremmede tjenester	-3 048





Andre kontorkostnader	-266
Telefon/bredbånd	-756
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 343
Bank- og kortgebyr	-2 255
Velferdskostnader	-15 341
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-418 588

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	433
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 393
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	405
SUM FINANSINTEKTER	9 231

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-336 913
SUM FINANSKOSTNADER	-336 913

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2014	30 034 834
Tilskudd til utleieboliger	-1 153 000
Tomt	2 500 000
SUM BYGNINGER	31 381 834

Tomten ble kjøpt i 2014.

Gnr. 95/bnr. 3/snr. 1

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,84 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-14 600 000
Nedbetalt tidligere	3 413 431
Nedbetalt i år	377 418
	-10 809 151
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 809 151

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-12 255 300
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 255 300



**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avdrag gjeld Tamino 2023	100 000
Gjeld til utbygger (mellomværende Tamino AS og B/L)	-4 227 134
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 127 134

Annen kortsiktig gjeld kr. 4 127 134,- gjelder restoppgjør etter kjøp av omsorgsboligene.

Det er ikke stilt noen form for sikkerhet for restoppgjøret.

Det er avtalt at kjøpesummen (og dermed restoppgjøret) skal reduseres med et beløp tilsvarende

80 % av faktisk kompensasjon for merverdiavgift dersom slik søknad blir innvilget. Dersom slik

søknad ikke fører frem så vil Tamino AS vurdere et debitorskifte slik at restoppgjøret kan motregnes lån fra aksjonærene i Tamino AS som er andelshavere i Ammerud Gård Brl.

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 255 300
Pantelån	10 809 151
TOTALT	23 064 451

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	31 381 834
TOTALT	31 381 834





Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 852328. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

