



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 696 630	1 860 333
Sum inntekter		1 696 630	1 860 333
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 084 242	1 131 973
Sum kostnader		1 084 242	1 131 973
Driftsresultat		612 388	728 359
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 531	283
Sum finansinntekter		1 531	283
Annen finanskostnad		133 797	93 847
Sum finanskostnader		133 797	93 847
Netto finans		-132 266	-93 564
Ordinært resultat før skattekostnad		480 122	634 796
Ordinært resultat etter skattekostnad		480 122	634 796
Årsresultat		480 122	634 796
Totalresultat		480 122	634 796
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		480 122	634 796
Sum overføringer og disponeringer		480 122	634 796



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		106 621	92 618
Sum fordringer		133 754	92 618
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		348 395	538 812
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		348 395	538 812
Sum omløpsmidler		482 149	631 429
SUM EIENDELER		31 863 983	32 013 263

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 976 473	3 496 351
Sum opptjent egenkapital		3 976 473	3 496 351
Sum egenkapital		4 026 473	3 546 351
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 186 569	11 642 043
Øvrig langsiktig gjeld		12 255 300	12 255 300
Sum annen langsiktig gjeld		23 441 869	23 897 343
Sum langsiktig gjeld		23 441 869	23 897 343
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 398	7 099
Leverandørgjeld		142 359	216 336
Annen kortsiktig gjeld		4 236 884	4 346 134
Sum kortsiktig gjeld		4 395 641	4 569 569
Sum gjeld		27 837 510	28 466 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 863 983	32 013 263



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 625187

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.07.2023



Organisasjonsnr: 998 989 906
AMMERUD GÅRD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 696 630	1 860 333
Sum inntekter		1 696 630	1 860 333
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 084 242	1 131 973
Sum kostnader		1 084 242	1 131 973
Driftsresultat		612 388	728 359
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 531	283
Sum finansinntekter		1 531	283
Annen finanskostnad		133 797	93 847
Sum finanskostnader		133 797	93 847
Netto finans		-132 266	-93 564
Ordinært resultat før skattekostnad		480 122	634 796
Ordinært resultat etter skattekostnad		480 122	634 796
Årsresultat		480 122	634 796
Totalresultat		480 122	634 796
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		480 122	634 796
Sum overføringer og disponeringer		480 122	634 796



Organisasjonsnr: 998 989 906
AMMERUD GÅRD BORETTSLAG

BALANSE

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

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

Andre fordringer

Sum fordringer

		27 133	
		106 621	92 618
		133 754	92 618

Investeringer

Sum investeringer

		0	0
--	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

		348 395	538 812
--	--	---------	---------

Sum omløpsmidler

		482 149	631 429
--	--	---------	---------

SUM EIENDELER

		31 863 983	32 013 263
--	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

		50 000	50 000
		50 000	50 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	3 976 473	3 496 351
Sum opptjent egenkapital	3 976 473	3 496 351
Sum egenkapital	4 026 473	3 546 351
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 186 569	11 642 043
Øvrig langsiktig gjeld	12 255 300	12 255 300
Sum annen langsiktig gjeld	23 441 869	23 897 343
Sum langsiktig gjeld	23 441 869	23 897 343
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 398	7 099
Leverandørgjeld	142 359	216 336
Annen kortsiktig gjeld	4 236 884	4 346 134
Sum kortsiktig gjeld	4 395 641	4 569 569
Sum gjeld	27 837 510	28 466 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	31 863 983	32 013 263



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

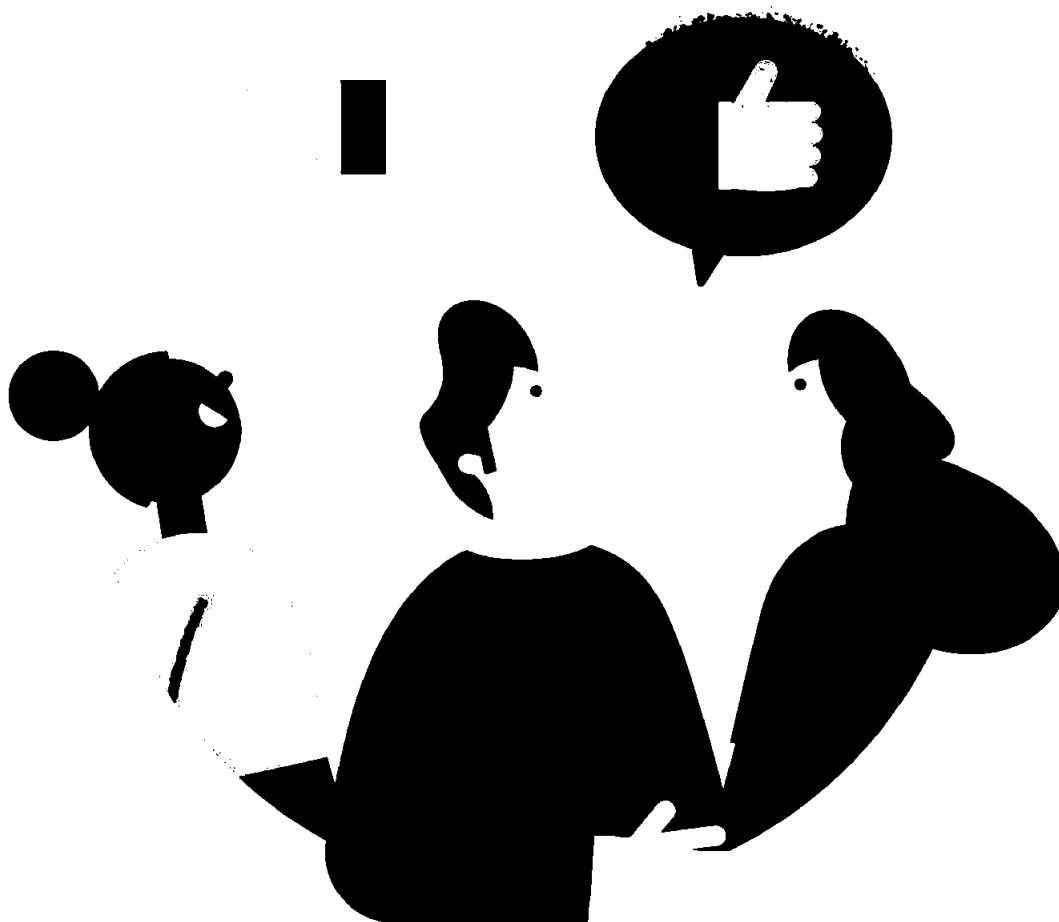
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

7250 Ammerud Gård Borettslag





Til andelseierne i Ammerud Gård Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 20 juni 2023 kl. 19:00 i Ammerudveien 49C, 3. etasje.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 tirsdag 20 juni 2023 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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- 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. Vi foreslår Jorunn Børresen (gjenvalg) og Jørn H. Eriksen

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.

I denne prosessen har vi fått en «ny» kandidat, som er Jørn H Eriksen. Han har sagt seg villig til å stille. Valgkomiteen stiller seg bak hans kandidatur. Likevel understreker vi at det også er mulig å fremme benkeforslag på GF.

Men med nåværende viten er valgkomiteens (og styrets) forslag:

Else Engh og Mikkel Ohrvik er ikke på valg, og fortsetter det kommende året.

Jorunn Børresen, Jørn H Eriksen og Truls Angell velges som styremedlemmer for to år.

Truls Angell velges som styreleder for ett år.

Oslo, 06.06.2023
Styret i Ammerud Gård Borettslag

Truls Angell /s/

Jorunn Børresen /s/

Else Dahl Engh /s/

Tone Merete Heiene /s/

Mikkel Ohrvik /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no





ÅRSRAPPORT FOR 2022

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	Tone Merete Heiene	Liljeveien 12
Styremedlem	Mikkel Ohrvik	Vangen 4 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

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 med følgende adresse:

Ammerudveien 49 C

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.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

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

Styrets arbeid

I året 2022 ble det avholdt 7 styremøter med til sammen 111 referatførte saker.

Fra mars 2022 ble alle myndighetsstyrte koronarestriksjoner opphevet, hvilket også gjorde livet på gården enklere og mer normalt. Vi valgte likevel å opprettholde ekstra koronarenhold gjennom hele 2022. Dette ekstrarenholdet koster ca. 50 000 kr per år.

Borettslagets økonomi er tilfredsstillende. Den månedlige husleien per beboer har ligget fast på 9 500 kr siden 2019. Det fortsatte også i 2022. Men fra januar 2023 ble den økt til 9 750 kr.



2023 ble det andre året vi betalte avdrag på 100 000 kr på «tomtegjelden» til Tamino AS, jfr. regnskapsnote 15. Så lenge momssituasjonen fortsatt har flere uavklarte forhold, har vi ikke midler til å betale større avdrag til Tamino AS.

I 2021 fikk vi ved hjelp av media aksept hos Finansdepartementet for at vi er i posisjon til å få refundert moms på borettslagets driftsutgifter. Dermed fikk vi på plass refusjon av driftsmomsen fra 2019 og framover. Dette representerer en kostnadsreduksjon for borettslaget på 150–250 000 kr per år, selvsagt avhengig av vårt økonomiske aktivitetsnivå.

Vi håpet at Sanners innrømmelse på dagsrevyen skulle gi oss refusjon tilbake fra lovens opprinnelse, altså 2017. Da Skatteetaten ikke aksepterte dette, stevnet vi våren 2022 staten ved Skatteetaten og Finansdepartementet for uriktig tilblivelse og anvendelse av alarmkravet. Dessverre tapte vi denne saken i Tingretten i november, og måtte betale 37 800 kr for statens saksomkostninger. Vår advokat – høyesterettsadvokat Rune Eriksen og Tobias ERs onkel – tar ingen honorar for tapte saker.

Etter råd fra Rune Eriksen, valgte styret å anke dommen til Borgarting lagmannsrett. Anken ble sendt inn like før jul. Så langt har anken kostet oss 10 000 kr i rettsgebyr. Saken ble behandlet i lagretten 12. mai 2023. I skrivende stund (tidlig juni 2023) vet vi ennå ikke resultatet.

I februar 2022 ble arbeidet med fjæropphenging av varmepumpa ferdigstilt. Fra da kunne vi endelig utnytte bergvarmens bidrag til byggets oppvarming. Det har redusert borettslagets strømforbruk vesentlig, hvilket har vært ekstra bra med de høye strømprisene vi har hatt i 2022. Regnskapet viser at vi hadde 47 000 kr lavere energiutgifter i 2022 sammenlignet med 2021.

Det er gjennomført 2 dugnader med meget godt oppmøte og resultat. Med ett unntak har dugnadene i 2022 hatt vanlige rydde- og vedlikeholdsoppgaver. Unntaket var at en engere krets utførte sikringsarbeid på låveveggen som var i ferd med å sige ut. Selv om borettslaget ikke har formelt ansvar for gårdens øvrige bygninger, finner vi det riktig å nevne at dette arbeidet sammen med en ekstradugnad i juli, utgjorde et helt nødvendig sikringsarbeid på låven. Stor takk til Lars for hans kunnskaper og arbeidsledelse. Låveveggen må følges opp sommeren 2023.

Gjennom 2022 har vi hatt ett kontaktmøte mellom personalledelsen på NAG og representanter for styret. Else Engh og Svein Petter Vangsøy har vært våre representanter. I tillegg har Jorunn Børresen med flere hatt direkte kontakt med ledelsen og vaktmester om praktiske spørsmål. Det ble blant annet planlagt et avklaringsmøte med representanter fra styret og leder på NAG (avholdt jan.2023). Og ikke minst har Carina Sherman fortsatt sin nødvendige og gode fornyelse av kjøkkenutstyr etter behov.

I 2022 har styret fortsatt arbeidet med bedre presentasjon på Facebook og www.Tamino.no. På foreldremøtet etter det formelle årsmøtet i juni 2022 presenterte Tone Heiene vår oppgraderte hjemmeside med ny logo. Det var utelukkende positive tilbakemeldinger. Tamino.no er ment som en presentasjon av boligen og gården som sådan, og oppdateres bare ved store endringer. Store og små løpende hendelser passer på Facebook, som vi oppfordrer alle foresatt til å være aktive på..



Vinteren 2022 kom det noen klager på dårlig strøying fra personalet. Da vi ikke har daglig vaktmester, er det umulig å strø hver gang skiftende vær gjør adkomsten glatt. Vi har prøvd å skape forståelse hos personalet om at de skal hjelpe beboerne med å strø, men med varierende hell. Hyppig strøying fra profesjonelle er svært kostbart, og de vil uansett ikke kunne være der på timen hver gang behovet oppstår. (Når dette skrives er også vinteren 2023 tilbakelagt. Vårt inntrykk er at strøingen har fungert mye bedre, takket være felles innsats fra beboere (ved deres personale), foresatte som er innom, og kanskje også været. Vi har i alle fall ikke registrert klager i løpet av vinteren 2023).

Styret har mottatt klager på dårlig renhold i fellesarealene. Fra november 2022 har styret samarbeidet med ledelsen i NAG for å få et bedre renhold. Arbeidet forsetter i 2023.

Etter noe krevende kommunikasjon med Bymiljøetaten (BYM), måtte vi akseptere at vi faktisk har ansvaret for å brøyte adkomstveien forbi barnehagen. Det virker rart, men dette er styrt av reguleringsplanen for området. Den veistubben er regulert som privat adkomst til gården, og vi har dermed fullt vedlikeholdsansvar. Det resulterte at vi utvidet kontrakten med Vaktmesterkompaniet til å gjelde brøyting også der. (Også her er en parentes-kommentar på sin plass: BYM sier at den i sin tid foretatte opparbeidingen med fortau og asfalt i regi av kommunen var et arbeidsuhell, og det gir ingen føringer for vedlikeholdsansvaret. Gangveien forbi porten vår har BYM derimot fullt vedlikeholdsansvar for.)

Etter at et av de store treene på utsiden av gjerdet ved søppelboksene blåste over ende høsten 2021, ryddet og stelte BYM der sommeren 2022. Det resulterte i store «føringssteiner» utenfor porten vår. Etter iherdig innsats fra Jorunn fikk vi BYM til å flytte litt på dem, slik at søppelbil og brøytere akkurat klarer å komme seg fram. Vi skulle gjerne sett at det var litt større plass til manøvrering her.

Oppgradert uteplass var også tema på foreldremøtet juni 2022. Lars presenterte flere skisser for uteplassen, og stemningen gikk i retning av steinheller. I april 2023 venter vi fortsatt på tilbud fra steinleggeren. Steinleggeren venter på konkret tegning fra Lars.

Slutt på styrets rapport

Under her følger regnskapet med standardkommentarer fra regnskapsfører (OBOS), utfyllende kommentarer fra styreleder, samt revisors beretning.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 15 for udekket tap. Bakgrunnen er uoppgjort tomteknad da bygningen ble kjøpt av Tamino AS i 2014. 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 vurderer et debitorskifte slik at restoppgjøret kan motregnes lån fra aksjonærene i Tamino AS som er andelshavere i Ammerud Gård Brl.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere mva-kompensasjon og høyere driftsbidrag og refusjon fra bydel Grorud. Refusjonen er for ladestrøm til bydelens bil. I regnskapet har OBOS ført disse som «innbetalinger».

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes utelukkende at 100' avsatt til uteplass ikke ble brukt. Når vi tar hensyn til dette er de reelle driftskostnadene høyere enn budsjettet. Dette i hovedsak pga dyrere vedlikehold heis og elektrisk anlegg.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i utelukkende økt rente på husbanklånet vårt. Styret vil bemerke at i vi spilte inn høyere rentekostnad til regnskapsfører OBOS, men at de av tekniske årsaker ikke fikk det med i budsjettoppstillingen. En ikke helt tilfredsstillende løsning i 2022. Men da styret likevel hadde kompensert for dette andre i sitt «skyggeregnskap», er dette avviket ikke dramatisk.

Resultat

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. 31.12.2022 negative disponible midler på kr 3 913 492-. Det skyldes gjeld til i Tamino AS på kr 4 227 134-, jfr. note 15 og 17 samt ovenstående forklaring av uoppgjort kjøp fra Tamino AS i 2014. Korrigert for gjeld til Tamino er de disponible midlene kr 313 642.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Driftsunderskudd i 2023

Budsjettet legger opp til et driftsunderskudd på kr 82 000, som foreslås dekket av egenkapital.

Anstrengt likviditet

Sammen med avdrag på husbanklånet bidrar driftsunderskuddet til meget anstrengt likviditet på slutten av 2023. I 2023 vil det ikke være rom for betaling av avdrag til Tamino AS.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000 til etablering uteplass. Det vil gå på bekostning av andre større vedlikeholdsoppgaver, som maling av balkonger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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. Per 1.6.2023 utgjør denne akkurat 1,1 mill kr per leilighet. For tiden er avdragene ca. 3 100 kr per måned per leilighet. Rentene utgjør ca. 2 800 kr, og ventes å stige gjennom 2023.

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 for 2023.

Budsjettet er basert på uendret husleie for året 2023. Men pga. budsjettert anstrengt likviditet vurderer styret å øke husleien med kr 500 (5,1 %), til kr 10 250 fra 1. oktober. Det vil gi kr 15 000 større inntekter i 2023, og 60 000 mer på årsbasis.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo
www.bdo.no

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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfylter årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 forretningsførerens 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.

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.

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

side 1 av 2

Penneo Dokumentnr: JBC02-F5RGG-H2PAD-46AMK-05010-U7FOE





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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JB02-F5RGG-H2PAD-4BANK-05010-17FOE

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

side 2 av 2





PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-20 11:24:32 UTC



Penneo DokumentID: JB02-F5F6G-H2PAD-46AMK-080IO-U7FOE

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 orginalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>





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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-3 938 140	-4 144 517	-3 938 140	-3 913 492
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		480 122	634 796	385 500	-80 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-455 474	-428 419	-474 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		24 648	206 377	-88 500	-80 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	17	-3 913 492	-3 938 140	-4 026 640	-3 993 492
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		482 149	631 429		
Kortsiktig gjeld		-4 395 641	-4 569 569		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	17	-3 913 492	-3 938 140		





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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 408 107	1 397 698	1 403 000	1 445 000
Innbetalinger		63 227	0	0	0
Andre inntekter	3	225 296	462 635	170 000	200 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 696 630	1 860 333	1 573 000	1 645 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-16 506	-57 381	-25 000	-27 000
Forretningsførerhonorar		-43 400	-42 178	-45 000	-48 000
Konsulenthonorar	5	-5 000	-25 065	0	0
Drift og vedlikehold	6	-318 334	-297 332	-356 000	-623 000
Forsikringer		-53 139	-51 798	-55 000	-60 000
Kommunale avgifter	7	-73 662	-70 521	-72 000	-80 000
Energi/fyring		-134 997	-182 630	-120 000	-128 000
TV-anlegg/bredbånd		-58 736	-54 183	-57 000	-61 000
Andre driftskostnader	8	-380 467	-350 886	-375 500	-429 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 084 242	-1 131 973	-1 105 500	-1 456 000
DRIFTSRESULTAT		612 388	728 359	467 500	189 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 531	283	0	0
Finanskostnader	10	-133 797	-93 847	-82 000	-269 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-132 266	-93 564	-82 000	-269 000
ÅRSRESULTAT		480 122	634 796	385 500	-80 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		480 122	634 796		





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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	31 381 834	31 381 834
SUM ANLEGGSMIDLER		31 381 834	31 381 834
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		161	0
Kundefordringer		27 133	0
Forskuddsbetalte kostnader		54 820	46 186
Andre kortsiktige fordringer	12	51 641	46 431
Driftskonto OBOS-banken		47 797	314 569
Sparekonto OBOS-banken		300 598	224 243
SUM OMLØPSMIDLER		482 149	631 429
SUM EIENDELER		31 863 983	32 013 263
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital		3 976 473	3 496 351
SUM EGENKAPITAL		4 026 473	3 546 351
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	11 186 569	11 642 043
Borettsinnskudd	14	12 255 300	12 255 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 441 869	23 897 343
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 750	19 000
Leverandørgjeld		142 359	216 336
Påløpte renter		16 398	7 099
Annen kortsiktig gjeld	15	4 227 134	4 327 134
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 395 641	4 569 569
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 863 983	32 013 263





15

Ammerud Gård Borettslag

Pantstillelse	16	15 753 000	15 753 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2023

Styret i Ammerud Gård Borettslag

Truls Angell

Jorunn Børresen

Else Dahl Engh

Tone Merete Heiene

Mikkel Ohrvik

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 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	1 140 000
Forretningslokale	245 768
Garasje	22 339
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 408 107

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utbetaling mva 2021	225 296
SUM ANDRE INNTEKTER	225 296

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 506.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-5 000
SUM KONSULENTHONORAR	-5 000

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 145
Drift/vedlikehold VVS	-8 693
Drift/vedlikehold elektro	-52 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 003
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 775
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-134 074
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 957
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 625
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-11 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-318 334

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-47 346
Renovasjonsavgift	-26 315
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-73 662



**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-19 136
Lyspærer og sikringer	-4 975
Vaktmestertjenester	-111 915
Renhold ved firmaer	-208 462
Snørydding	-29 983
Andre fremmede tjenester	-133
Telefon/bredbånd	-415
Bank- og kortgebyr	-2 235
Velferdskostnader	-3 214
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-380 467

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	168
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 059
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	304
SUM FINANSINNTEKTER	1 531

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-133 797
SUM FINANSKOSTNADER	-133 797

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**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Periodisering lån 2023	51 641
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	51 641



**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-14 600 000	
Nedbetalt tidligere	2 957 957	
Nedbetalt i år	455 474	
		-11 186 569
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-11 186 569

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1 -12 255 300

SUM BORETTSINNSKUDD -12 255 300**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gjeld til utbygger (mellomværende Tamino AS og B/L) -4 527 134

Avdrag gjeld Tamino 2020 (betalt 2020) 100 000

Avdrag gjeld Tamino 2021 (betalt 2021) 100 000

Avdrag gjeld Tamino 2022 (betalt 2022) 100 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -4 227 134**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 255 300
Pantelån	11 186 569
TOTALT	23 441 869

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 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.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557494304167

Dokument

Ammerud_gård_borettslag_7250 Årsrapport
2022_styrets_komm_endelig
Hoveddokument
19 sider
Initiert på 2023-06-07 17:01:05 CEST (+0200) av SMB (S)
Ferdigstilt den 2023-06-09 13:14:40 CEST (+0200)

Initiativtaker

SMB (S)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
smb@obos.no

Signerende parter

Truls Angell (TA)
truls.angell@ruter.no
+4792 28 32 68
Signert 2023-06-07 17:01:53 CEST (+0200)

Jorunn Børresen (JB)
jbrresen@gmail.com
+4792 26 87 14
Signert 2023-06-07 18:09:15 CEST (+0200)

Else Dahl Engh (EDE)
elseengh@hotmail.com
+4798 07 99 10
Signert 2023-06-09 11:08:25 CEST (+0200)

Tone Merete Heiene (TMH)
tmheiene@gmail.com
+4797 62 18 10
Signert 2023-06-07 19:44:56 CEST (+0200)

Mikkel Ohrvik (MO)
ohrvik@smallfilm.no
+4791 73 31 77
Signert 2023-06-09 13:14:40 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

