



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 483 282  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ANTON BREKKESVEI BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Avd. Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### 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: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

### 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, 08.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 081 248	942 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 081 248</b>	<b>942 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		198 824	149 046
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 617	8 617
Annen driftskostnad		730 893	796 353
<b>Sum kostnader</b>		<b>938 334</b>	<b>954 016</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>142 914</b>	<b>-12 016</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 131	586
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 131</b>	<b>586</b>
Annen finanskostnad		53 529	37 071
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>53 529</b>	<b>37 071</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-51 398</b>	<b>-36 485</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>91 516</b>	<b>-48 501</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>91 516</b>	<b>-48 501</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>91 516</b>	<b>-48 501</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>91 516</b>	<b>-48 501</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		91 516	-48 501
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>91 516</b>	<b>-48 501</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 568 562	1 568 562
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		43 082	51 699
Sum varige driftsmidler		1 611 644	1 620 262
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 611 644	1 620 262
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		86 030	69 165
Sum fordringer		86 030	69 165
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		317 566	251 497
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		317 566	251 497
Sum omløpsmidler		403 596	320 662
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 015 240</b>	<b>1 940 923</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		97 276	188 792
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-97 276</b>	<b>-188 792</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-94 776</b>	<b>-186 292</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 797 346	1 834 334
Øvrig langsiktig gjeld		240 000	240 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 037 346</b>	<b>2 074 334</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 037 346</b>	<b>2 074 334</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 475	19 405
Leverandørgjeld		17 531	7 587
Skyldige offentlige avgifter		2 745	1 174
Annen kortsiktig gjeld		12 919	24 715
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>72 670</b>	<b>52 881</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 110 016</b>	<b>2 127 215</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 015 240</b>	<b>1 940 923</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 391331

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 483 282  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ANTON BREKKESVEI BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**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: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

**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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 975 483 282  
ANTON BREKKESVEI BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 081 248	942 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 081 248</b>	<b>942 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		198 824	149 046
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 617	8 617
Annen driftskostnad		730 893	796 353
<b>Sum kostnader</b>		<b>938 334</b>	<b>954 016</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>142 914</b>	<b>-12 016</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 131	586
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 131</b>	<b>586</b>
Annen finanskostnad		53 529	37 071
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>53 529</b>	<b>37 071</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-51 398</b>	<b>-36 485</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>91 516</b>	<b>-48 501</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>91 516</b>	<b>-48 501</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>91 516</b>	<b>-48 501</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>91 516</b>	<b>-48 501</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		91 516	-48 501
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>91 516</b>	<b>-48 501</b>



Organisasjonsnr: 975 483 282  
ANTON BREKKESVEI BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 568 562	1 568 562
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		43 082	51 699
Sum varige driftsmidler		1 611 644	1 620 262
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 611 644	1 620 262
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		86 030	69 165
Sum fordringer		86 030	69 165
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		317 566	251 497
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		317 566	251 497
Sum omløpsmidler		403 596	320 662
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 015 240</b>	<b>1 940 923</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	97 276	188 792
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-97 276</b>	<b>-188 792</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-94 776</b>	<b>-186 292</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 797 346	1 834 334
Øvrig langsiktig gjeld	240 000	240 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 037 346</b>	<b>2 074 334</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 037 346</b>	<b>2 074 334</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 475	19 405
Leverandørgjeld	17 531	7 587
Skyldige offentlige avgifter	2 745	1 174
Annen kortsiktig gjeld	12 919	24 715
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>72 670</b>	<b>52 881</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 110 016</b>	<b>2 127 215</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 015 240</b>	<b>1 940 923</b>



Organisasjonsnr: 975 483 282  
ANTON BREKKESVEI BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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

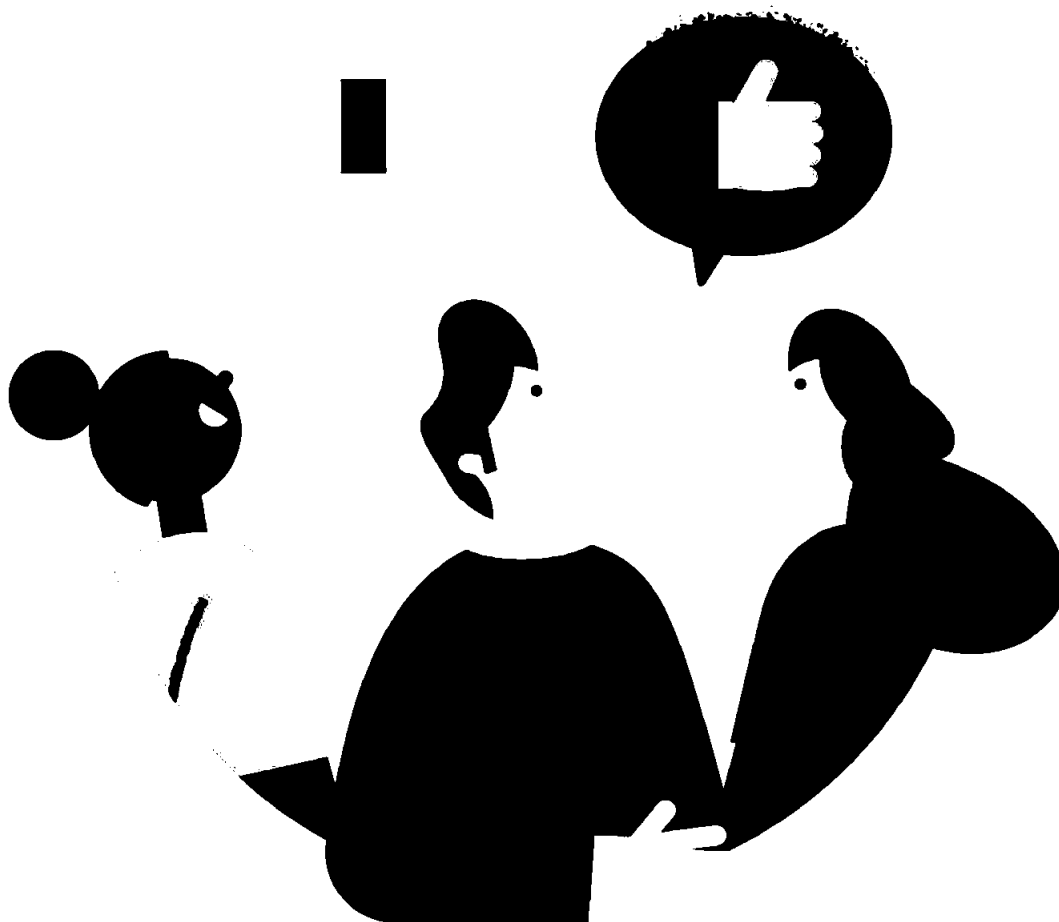
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

3619 Anton Brekkesvei Borettslag





## Til andelseierne i Anton Brekkesvei Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 2. mai 2023  
kl. 18.00 på uteplass 11A – 11B.**

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 Anton Brekkesvei 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.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Anton Brekkesvei Borettslag  
avholdes tirsdag 2. mai 2023 kl. 18.00 på uteplass 11A – 11B.

---

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
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Fredrikstad, 28.03.2023  
Styret i Anton Brekkesvei Borettslag

Roger Olsen    Helen Siro Olsen    Rolf Pedersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Roger Olsen	Anton Brekkes Vei 9 B
Styremedlem	Helen Siro Olsen	Anton Brekkes Vei 9 B
Styremedlem	Rolf Pedersen	Anton Brekkes Vei 9A
Varamedlem	Mona Kilen	Anton Brekkes Vei 11 B

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Anton Brekkesvei Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Anton Brekkesvei Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975483282, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

46 2

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

Anton Brekkesvei Borettslag har ingen fast ansatte. Det er imidlertid inngått avtale om forefallende arbeid på timebasis, med to fra styret. Avtalene er tidligere behandlet av generalforsamlingen.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## **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 noten for udekket tap.

### **Resultat**

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

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettetert en økning på 5% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

### 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

Forsikringspremien for 2023 er budsjettetert med en økning på 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

### Lån

Anton Brekkesvei Borettslag har lån i DNB.

Lånet har flytende rente, og en total løpetid på 25 år.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettetert med en økning på ca. 5% for 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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Anton Brekkesvei Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Anton Brekkesvei Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### *Øvrig informasjon*

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

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Anton Brekkesvei Borettslag

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 30. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## ANTON BREKESVEI BORETTSLAG ORG.NR. 975 483 282, KUNDENR. 3619

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>267 780</b>	<b>403 034</b>	<b>267 780</b>	<b>330 925</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		91 516	-48 501	25 450	97 600
Tilbakeføring av avskrivning	13	8 617	8 617	9 000	9 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-36 988	-95 370	-96 000	-78 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>63 145</b>	<b>-135 254</b>	<b>-61 550</b>	<b>28 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>330 926</b>	<b>267 781</b>	<b>206 230</b>	<b>359 525</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		403 596	320 662		
Kortsiktig gjeld		-72 670	-52 881		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>330 926</b>	<b>267 781</b>		



**ANTON BREKESVEI BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 975 483 282, KUNDENR. 3619**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 081 248	942 000	1 081 000	1 135 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 081 248</b>	<b>942 000</b>	<b>1 081 000</b>	<b>1 135 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-148 824	-100 546	-95 100	-133 200
Styrehonorar	4	-50 000	-48 500	-50 000	-52 500
Avskrivninger	13	-8 617	-8 617	-9 000	-9 000
Revisjonshonorar	5	-4 750	-3 875	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-80 245	-78 285	-80 200	-84 200
Konsulenthonorar	6	-3 865	-1 684	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-127 512	-126 397	-237 250	-115 000
Forsikringer		-95 641	-73 265	-77 000	-105 000
Festeavgift		-29 221	-29 221	-29 300	-29 300
Kommunale avgifter	8	-143 931	-254 812	-195 000	-189 500
Energi/fyring		-6 552	-2 701	-6 000	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-156 208	-164 940	-169 000	-166 000
Andre driftskostnader	9	-82 968	-61 172	-56 700	-52 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-938 334</b>	<b>-954 016</b>	<b>-1 013 550</b>	<b>-953 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>142 914</b>	<b>-12 016</b>	<b>67 450</b>	<b>181 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 131	586	0	0
Finanskostnader	11	-53 529	-37 071	-42 000	-84 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-51 398</b>	<b>-36 485</b>	<b>-42 000</b>	<b>-84 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>91 516</b>	<b>-48 501</b>	<b>25 450</b>	<b>97 600</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-48 501		
Reduksjon udekket tap		91 516	0		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 568 563	1 568 563
Andre varige driftsmidler	13	43 082	51 699
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 611 645</b>	<b>1 620 262</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		9 632	4 181
Forskuddsbetalte kostnader		76 398	64 984
Driftskonto OBOS-banken		186 431	121 674
Skattetrekkskonto OBOS-banken		225	0
Sparekonto OBOS-banken		130 910	129 823
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>403 596</b>	<b>320 662</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 015 240</b>	<b>1 940 923</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 25 * 100		2 500	2 500
Udekket tap	14	-97 276	-188 792
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-94 776</b>	<b>-186 292</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 797 346	1 834 334
Borettsinnskudd	16	240 000	240 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 037 346</b>	<b>2 074 334</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	16 247
Leverandørgjeld		17 531	7 587
Skyldige offentlige avgifter	17	2 745	1 174
Påløpte renter		12 811	6 829
Påløpte avdrag		26 664	12 576
Annen kortsiktig gjeld	18	12 919	8 468
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>72 670</b>	<b>52 881</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 015 240</b>	<b>1 940 923</b>



12

Anton Brekkesvei Borettslag

Pantstillelse	19	3 045 000	3 045 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 28.03.2023  
Styret i Anton Brekkesvei Borettslag

Roger Olsen /s/

Helen Siro Olsen /s/

Rolf Pedersen /s/

#### 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.

##### SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	1 068 048
Garasje	13 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 081 248</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-111 580
Påløpte feriepenger	-12 674
Arbeidsgiveravgift	-24 570
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-148 824</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 865
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 865</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-33 112
Drift/vedlikehold VVS	-26 574
Drift/vedlikehold elektro	-15 440
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 040
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 346
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-127 512</b>

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

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

Eiendomsskatt	-39 444
Kommunale avgifter	-104 488
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-143 931</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 991
Diverse leiekostnader/leasing	-8 750
Verktøy og redskaper	-17 923
Driftsmateriell	-1 549
Snørydding	-18 023
Andre fremmede tjenester	-273
Kontor- og datarekvisita	-1 519
Trykksaker	-1 250
Andre kontorkostnader	-2 605
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-11 466
Bankgebyr	-2 750
Velferdskostnader	-1 869
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-82 968</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	222
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 087
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	259
Andre renteinntekter	563
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 131</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-53 529
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-53 529</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1972	1 168 000
Drenering / Asfaltering 2008	400 563
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 568 563</b>

Gnr.46/bnr.2

Tomten er festet i 99 år fra 1968.

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

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

Feiekost for traktor		
Kostpris	16 125	
Avskrevet tidligere	-6 613	
Avskrevet i år	-1 586	
		7 926
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2018	64 353	
Avskrevet tidligere	-22 166	
Avskrevet i år	-7 031	
		35 156
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>43 082</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-8 617</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	665 666	
Nedbetalt i år	36 988	
		-1 797 346
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-1 797 346</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1972		-240 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-240 000</b>

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-225
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 520
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-2 745</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-12 674
Fakturagebyr	105
Gebyrer	-350
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 919</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	240 000
Pantelån	1 797 346
Påløpte avdrag	26 664
<b>TOTALT</b>	<b>2 064 010</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 568 563
<b>TOTALT</b>	<b>1 568 563</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 776902. 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. 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

2013 - 2014

Dører, vinduer, sikringsskap,  
endeveggerUtskifting dører til branndører  
Oppgradering sikringsskap  
Utskifting tak  
Vinduer og balkongdører  
Belegg trappeganger  
Isolering endevegger





3619 Anton Brekkesvei Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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