



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 802 264
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EPLEHAGEN BORETTSLAG 2
Forretningsadresse: c/o Kongsvinger og Omegns BBL
Storgata 12
2212 KONGSVINGER

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: Kjersti Tømterud Rønning
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	450 761	0
Sum inntekter		450 761	0
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8	128 990	0
Sum kostnader		128 991	0
Driftsresultat		321 770	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		471	0
Sum finansinntekter		471	0
Annen finanskostnad		315 708	0
Sum finanskostnader		315 708	0
Netto finans		-315 237	0
Ordinært resultat før skattekostnad		6 534	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 534	0
Årsresultat		6 533	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 533	0
Sum overføringer og disponeringer		6 533	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	31 490 000	0
Sum varige driftsmidler		31 490 000	0
Sum anleggsmidler	12	31 490 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		145 919	0
Sum fordringer		145 919	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 386	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 386	0
Sum omløpsmidler		150 305	0
SUM EIENDELER		31 640 305	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		80 000	0
Sum innskutt egenkapital		80 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 533	0
Sum opptjent egenkapital		6 533	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		86 533	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	22 043 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	10	9 447 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		31 490 000	0
Sum langsiktig gjeld	12	31 490 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 838	0
Annen kortsiktig gjeld		16 934	0
Sum kortsiktig gjeld		63 772	0
Sum gjeld		31 553 772	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 640 305	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 593913

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 802 264
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EPLEHAGEN BORETTSLAG 2
Forretningsadresse: Brugata 16
2212 KONGSVINGER

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: Kjersti Tømterud Rønning
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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, 20.07.2023



Organisasjonsnr: 928 802 264
EPLEHAGEN BORETTSLAG 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	450 761	0
Sum inntekter		450 761	0
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	128 990	0
Sum kostnader		128 991	0
Driftsresultat		321 770	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		471	0
Sum finansinntekter		471	0
Annen finanskostnad		315 708	0
Sum finanskostnader		315 708	0
Netto finans		-315 237	0
Ordinært resultat før skattekostnad		6 534	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 534	0
Årsresultat		6 533	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 533	0
Sum overføringer og disponeringer		6 533	0



Organisasjonsnr: 928 802 264
EPLEHAGEN BORETTSLAG 2

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

9

31 490 000

0

Sum varige driftsmidler

31 490 000

0

Sum anleggsmidler

12

31 490 000

0

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer

145 919

0

Sum fordringer

145 919

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

4 386

0

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

4 386

0

Sum omløpsmidler

150 305

0

SUM EIENDELER

31 640 305

0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

80 000

0

Sum innskutt egenkapital

80 000

0

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

6 533

0

Sum opptjent egenkapital

6 533

0

Sum egenkapital

86 533

0

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

11

22 043 000

0



Øvrig langsiktig gjeld	10	9 447 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		31 490 000	0
Sum langsiktig gjeld	12	31 490 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 838	0
Annen kortsiktig gjeld		16 934	0
Sum kortsiktig gjeld		63 772	0
Sum gjeld		31 553 772	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 640 305	0



Organisasjonsnr: 928 802 264
EPLEHAGEN BORETTSLAG 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.22	Resultat 31.12.21	Budsjett 31.12.22	Budsjett 31.12.23
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		379 087	0	1 138 678	1 157 891
Vedlikeholdsfond		0	0	0	19 200
Andre driftsinntekter	1	71 674	0	0	0
Sum inntekter		450 761	0	1 138 678	1 177 091
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	0	0	15 000	15 000
Pensjonskostnader, arbg,avg, sos kost	2	0	0	2 115	2 115
Avskrivninger		0	0	6 000	0
Revisjonshonorar	3	0	0	2 160	2 160
Forretningsførerhonorar		24 375	0	49 872	49 872
Kontingent boligbyggelag		0	0	4 800	4 800
Andre tjenester	5	4 740	0	21 000	29 000
Vedlikehold	4	9 375	0	24 000	49 200
Elektronisk kommunikasjon		18 740	0	105 600	105 600
Forsikring	6	12 949	0	50 004	56 542
Kommunale avgifter	7	46 862	0	184 764	184 764
Energi		2 015	0	12 000	12 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	0	3 000	3 000
Andre driftskostnader	8	9 934	0	20 600	20 600
Sum driftskostnader		128 991	0	500 915	534 653
Driftsresultat		321 770	0	637 763	642 438
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		471	0	0	0
Rentekostnad		315 708	0	637 763	637 776
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-315 237	0	-637 763	-637 776
Ekstraordinære inntekter- og kostnad					
Årsresultat		6 533	0	0	4 662
Overføring til/fra egenkapital		6 533	0	0	0



Balanse

	Note	31.12.22	31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	4 000 000	0
Bygninger	9	27 490 000	0
Sum anleggsmidler	12	31 490 000	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		145 919	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 386	0
Sum omløpsmidler		150 305	0
SUM EIENDELER		31 640 305	0



Balanse

	Note	31.12.22	31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		80 000	0
Opptjent egenkapital		6 533	0
Sum egenkapital		86 533	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	22 043 000	0
Borettsinnskudd	10	9 447 000	0
Sum langsiktig gjeld	12	31 490 000	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 358	0
Leverandørgjeld		46 838	0
Annen kortsiktig gjeld		576	0
Sum kortsiktig gjeld		63 772	0
Sum gjeld		31 553 772	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 640 305	0

Kongsvinger 31.03.23
Kongsvinger og Omegns BBL

Sted: _____, dato: _____

Kjersti Tømterud Rønning
Styreleder

Connie Salem
Styremedlem

Merete Mariann Roås Haavik
Styremedlem

Eplehagen borettslag 2 928 802 264



Eplehagen borettslag 2 928 802 264

Disponible midler

	31.12.22	31.12.21
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	6 533	0
Tillegg for nye langsiktige lån	22 043 000	0
Fradrag for gjennomført påkostning	-31 490 000	0
Innbetalt andelskapital	80 000	0
Borettsinnskudd	9 447 000	0
B. Årets endring disponible midler	86 533	0
C. Disponible midler	86 533	0
Kortsiktige fordringer	145 919	0
Kontanter og bank	4 386	0
Omløpsmidler	150 305	0
- Kortsiktig gjeld	-63 772	0
Disponible midler	86 533	0



Eplehagen borettslag 2 928 802 264

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsrapport i borettslag og god regnskapsskikk.

I resultatregnskapet er styrets budsjettall for i år og neste år tatt med som tilleggsinformasjon.

Budsjettet er ikke en del av det lovpålagte årsoppgjøret, og inngår ikke i reviderte tall.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Langsiktig og kortsiktig gjeld er klassifisert ihht nedbetalingstid. Gjeld som forutsettes innfridd i løpet av et år klassifiseres som kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet med fradrag for betalte avdrag.

Annen kortsiktig gjeld består av mellomregninger som gjøres opp årlig.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	31.12.22	31.12.21
3299 Andre driftsinntekter	71 674	0
Sum	71 674	0

Andre driftsinntekter på kr 71.674,- er fakturererte renter.

Note 2 - Personalkostnader og styrehonorar

	31.12.22	31.12.21
--	----------	----------

Det har ikke vært ansatt noen personer i borettslaget.

Borettslag er ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Eplehagen borettslag 2 928 802 264

Note 3 - Revisjonshonorar

	31.12.22	31.12.21
--	----------	----------

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	31.12.22	31.12.21
--	----------	----------

6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	9 375	0
Sum	9 375	0

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygninger.

Note 5 - Andre tjenester

	31.12.22	31.12.21
--	----------	----------

6780 Løpende drifts og serviceavtaler	889	0
6790 Annen fremmed tjeneste	3 851	0
Sum	4 740	0

Andre fremmede tjenester kr 3.851,- er kostnader knyttet til styreportalen og tjenester overlevering utearealer.

Note 6 - Forsikring

	31.12.22	31.12.21
--	----------	----------

7500 Forsikringspremie	12 949	0
Sum	12 949	0

Note 7 - Kommunale avgifter

	31.12.22	31.12.21
--	----------	----------

6320 Renovasjon, vann, avløp ol.	46 362	0
7760 Eiendomskatt	500	0
Sum	46 862	0

Note 8 - Andre driftskostnader

	31.12.22	31.12.21
--	----------	----------

7770 Bank og kortgebyrer	64	0
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	9 870	0
Sum	9 934	0



Eplehagen borettslag 2 928 802 264

Note 9 - Bygninger og tomter

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0
Årets tilgang :	27 490 000	4 000 000
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 490 000	4 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 490 000	4 000 000
Anskaffelsesår :	2022	2022
Antatt levetid i år :		

Kostpris for bygningene i 2022 var kr 27.490.000,-. Bygninger er ikke avskrevet, men har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

Note 10 - Borettsinnskudd

	31.12.22	31.12.21
2250 Borettsinnskudd	9 447 000	0
Sum	-9 447 000	0

Borettsinnskuddene er i sin helhet sikret med pant i eiendommen.



Eplehagen borettslag 2 928 802 264

Note 11 - Note - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DnB Bank ASA	Odal Sparebank
Formål:	stiftelse borettslag	stiftelse borettslag
Låne nummer:	16366463856	18704894488
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022
Rentesats:	4.00 %	3.85 %
Betingelser:	flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2022	01.12.2022
Opprinnelig lånebeløp:	22 043 000	22 043 000
Lånesaldo 01.01:	0	0
Avdrag i perioden:	0	13 046 000
Opptak i perioden:	22 043 000	13 046 000
Lånesaldo 31.12:	22 043 000	0
Saldo 5 år frem i tid:	22 043 000	0

Note - Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366463856	1	2 373 000	2 373 000
	3	2 303 000	6 909 000
	2	2 233 000	4 466 000
	1	2 163 000	2 163 000
	1	2 086 000	2 086 000
	2	2 023 000	4 046 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 16366463856 har første avdrag 31.03.2033 med kr 91 676	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
	1	2 373 000	3 290
	3	2 303 000	3 193
	2	2 233 000	3 096
	1	2 163 000	2 999
	1	2 086 000	2 892
	2	2 023 000	2 805

Note 12 - Pantstillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 27.490.000, sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.22 en bokført verdi på kr 31.490.000,-.



Resultat og balanse med noter for Eplehagen borettslag 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eplehagen borettslag 2

Styreleder	Kjersti Tømterud Rønning (sign.)	29.03.2023
Styremedlem	Merete Mariann Roås Haavik (sign.)	29.03.2023
Styremedlem	Connie Salem (sign.)	21.03.2023



BDO AS
Storgata 26
2212 Kongsvinger

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Eplehagen Borettslag 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eplehagen Borettslag 2.

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:

- Oppfyller 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 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 avviklet.

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 avggi 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>

Kongsvinger, 14.04.2023
BDO AS

Rolf Udnes Glesne
statsautorisert revisor