



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 989 262  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ANKERSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 11.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		983 852	554 898
<b>Sum inntekter</b>		<b>983 852</b>	<b>554 898</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		586 681	693 477
<b>Sum kostnader</b>		<b>598 091</b>	<b>704 887</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>385 761</b>	<b>-149 989</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 182	733
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 182</b>	<b>733</b>
Annen finanskostnad		24 660	23 942
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 660</b>	<b>23 942</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22 478</b>	<b>-23 209</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>363 283</b>	<b>-173 198</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>363 283</b>	<b>-173 198</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>363 283</b>	<b>-173 198</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		363 283	-173 198
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>363 283</b>	<b>-173 198</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		22 440 000	22 440 000
Sum varige driftsmidler		22 440 000	22 440 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 440 000	22 440 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		17 597	16 506
Sum fordringer		17 597	16 506
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		222 514	289 686
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		222 514	289 686
Sum omløpsmidler		240 110	306 192
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 680 110</b>	<b>22 746 192</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 400</b>	<b>4 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		13 302 515	12 939 232
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 302 515</b>	<b>12 939 232</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 306 915</b>	<b>12 943 632</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		342 816	776 856
Øvrig langsiktig gjeld		9 020 000	9 020 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 362 816</b>	<b>9 796 856</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 362 816</b>	<b>9 796 856</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 284	70
Leverandørgjeld		20	680
Annen kortsiktig gjeld		6 075	4 953
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 379</b>	<b>5 704</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 373 195</b>	<b>9 802 560</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 680 110</b>	<b>22 746 192</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371206

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 989 262  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ANKERSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 987 989 262  
ANKERSKOGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		983 852	554 898
<b>Sum inntekter</b>		<b>983 852</b>	<b>554 898</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		586 681	693 477
<b>Sum kostnader</b>		<b>598 091</b>	<b>704 887</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>385 761</b>	<b>-149 989</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 182	733
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 182</b>	<b>733</b>
Annen finanskostnad		24 660	23 942
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 660</b>	<b>23 942</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22 478</b>	<b>-23 209</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>363 283</b>	<b>-173 198</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>363 283</b>	<b>-173 198</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>363 283</b>	<b>-173 198</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		363 283	-173 198
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>363 283</b>	<b>-173 198</b>



Organisasjonsnr: 987 989 262  
ANKERSKOGEN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

**Anleggsmidler**  
**Immaterielle eiendeler**  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

**Varige driftsmidler**  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 22 440 000 22 440 000  
Sum varige driftsmidler 22 440 000 22 440 000

**Finansielle anleggsmidler**  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 22 440 000 22 440 000

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Andre fordringer 17 597 16 506  
Sum fordringer 17 597 16 506

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 222 514 289 686  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 222 514 289 686

Sum omløpsmidler 240 110 306 192

**SUM EIENDELER** 22 680 110 22 746 192

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 4 400 4 400  
Sum innskutt egenkapital 4 400 4 400

**Opptjent egenkapital**  
Annen egenkapital 13 302 515 12 939 232



Sum opptjent egenkapital	13 302 515	12 939 232
Sum egenkapital	13 306 915	12 943 632
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	342 816	776 856
Øvrig langsiktig gjeld	9 020 000	9 020 000
Sum annen langsiktig gjeld	9 362 816	9 796 856
Sum langsiktig gjeld	9 362 816	9 796 856
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 284	70
Leverandørgjeld	20	680
Annen kortsiktig gjeld	6 075	4 953
Sum kortsiktig gjeld	10 379	5 704
Sum gjeld	9 373 195	9 802 560
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 680 110</b>	<b>22 746 192</b>





Organisasjonsnr: 987 989 262  
ANKERSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 4869

Ankerskogen Borettslag

Avholdes: 6. mars 2024, kl. 18:00 hos Anne Siri og Ole Jacob Skaug



## Velkommen til årsmøte i Ankerskogen Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

6. mars 2024 kl. 18:00, hos Anne Siri og Ole Jacob Skaug.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Ankerskogen Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Kirsten Aune velges

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Velges på generalforsamlingen



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

1. årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak  
Vedtast på generalforsamlingen



Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

Valg av styreleder for 2 år

Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valg av 1 varamedlem for 1 år



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ragnhild Sonja Haugli	Valgt i 2022 for 2 år
Nestleder	Iren Langseth	Valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	Ole Jacob Skaug	Valgt i 2023 for 2 år
Varamedlem	Gerd-Karin Grønland Busch	Valgt i 2023 for 1 år

### 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 Ankerskogen Borettslag

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

Ankerskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987989262, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 3030

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.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.





## Styrets årsrapport 2023

Så er igjen et nytt år gått, også dette året uten store uforutsette hendelser/kostnader hva gjelder hus og uteområde, kun en brannstige måtte legges på taket etter krav fra Brannvesenet etter brannforebyggende tilsyn hos oss i mars, men dette var en heller rimelig kostnad. Alle beboernes brannslukkingsapparater er også skiftet.

Arne Hansen Installasjon AS har montert opplegg for elbil-ladere på alle parkeringsplassene hvor beboerne selv ved behov kjøper selve laderen.

Informasjon fra Telenor vedr. T-We Boks I levert beboerne. Vanlig service av heis og garasjeport er utført.

Som tidligere, har også dette års gressklipping, raking, kosting, spyling og snørydding av fellesområdet blitt tatt hånd om av våre gode beboere. Igjen, hjertens takk til dere alle!!

Et hyggelig førjulstreff ble det også dette året, så takk til Anne-Siri og Ole-Jacob som stilte leiligheten til rådighet!!

Da mange av borettslagets faste kostnader økes i 2023, er brev levert beboerne om økning av felleskostnadene med 5% fom januar 2024.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### 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 2024

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

### **Kommunale avgifter i HAMAR kommune**

Det er budsjettert med kr 102 000 i eiendomsskatt, kr 73 000 i vann- og avløpsavgift, og kr 37 000 i renovasjonsavgift.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### **Forsikring**

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

### **Lån**

Ankerskogen Borettslag har lån i OBOS Banken.

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

### **Forretningsførerhonorar**

Det er budsjettert med kr 47 000 i forretningsførerhonorar.

### **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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ankerskogen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ankerskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

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

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

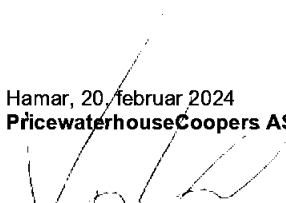
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 20. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**



Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



**ANKERSKOGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 987 989 262, KUNDENR. 4869**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>300 488</b>	<b>221 362</b>	<b>300 488</b>	<b>229 731</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		363 283	-173 198	59 800	47 400
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	300 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-36 229	-47 676	-60 000	-30 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-397 811	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-70 757</b>	<b>79 126</b>	<b>-200</b>	<b>17 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>229 731</b>	<b>300 488</b>	<b>300 288</b>	<b>247 131</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		240 110	306 192		
Kortsiktig gjeld		-10 379	-5 704		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>229 731</b>	<b>300 488</b>		



## ANKERSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 987 989 262, KUNDENR. 4869

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		21 777	51 054	54 000	10 812
Innkrevde felleskostnader	2	564 264	503 844	564 000	592 188
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>586 041</b>	<b>554 898</b>	<b>618 000</b>	<b>603 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 410	-1 500	-1 500
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-7 200	-5 100	-5 800	-7 700
Forretningsførerhonorar		-43 725	-41 965	-44 000	-47 000
Konsulenthonorar	6	-6 699	-1 320	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-136 707	-278 007	-55 000	-50 000
Forsikringer		-69 171	-64 544	-71 000	-77 000
Kommunale avgifter	8	-194 951	-194 599	-213 600	-212 600
Energi/fyring		-37 556	-35 892	-40 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-66 734	-60 063	-65 000	-72 000
Andre driftskostnader	9	-23 938	-11 987	-14 100	-14 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-598 091</b>	<b>-704 887</b>	<b>-525 000</b>	<b>-533 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-12 050</b>	<b>-149 989</b>	<b>93 000</b>	<b>69 600</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		397 811	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>385 761</b>	<b>-149 989</b>	<b>93 000</b>	<b>69 600</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 182	733	0	0
Finanskostnader	11	-24 660	-23 942	-33 200	-22 200
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-22 478</b>	<b>-23 209</b>	<b>-33 200</b>	<b>-22 200</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>363 283</b>	<b>-173 198</b>	<b>59 800</b>	<b>47 400</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-173 198		
Til annen egenkapital		363 283	0		



Ankerskogen Borettslag

**ANKERSKOGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 987 989 262, KUNDENR. 4869**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	21 640 000	21 640 000
Tomt		800 000	800 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>22 440 000</b>	<b>22 440 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		-1	0
Forskuddsbetalte kostnader		17 404	15 511
Andre kortsiktige fordringer	13	193	995
Driftskonto OBOS-banken		174 187	242 621
Skattetrekkkonto OBOS-banken		400	400
Sparekonto OBOS-banken		47 926	46 665
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>240 110</b>	<b>306 192</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 680 110</b>	<b>22 746 192</b>





Ankerskogen Borettslag

## EGENKAPITAL OG GJELD

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 11 * 400		4 400	4 400
Annen egenkapital	14	13 302 515	12 939 232
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>13 306 915</b>	<b>12 943 632</b>

## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	342 816	776 856
Borettsinnskudd	16	9 020 000	9 020 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 362 816</b>	<b>9 796 856</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		20	680
Påløpte renter		1 831	70
Påløpte avdrag		2 453	0
Annen kortsiktig gjeld	17	6 075	4 953
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>10 379</b>	<b>5 704</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 680 110</b>	<b>22 746 192</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	22 740 000	22 740 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 13.02.2024  
Styret i Ankerskogen Borettslag

Ragnhild Sonja Haugli /s/      Iren Langseth /s/      Ole Jacob Skaug /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



Ankerskogen Borettslag

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	564 264
Kapitalkostnader på IN-lån	21 201
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	576
Overført til kapitalkostnader	-21 777
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>564 264</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 410</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 10 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 200.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 699
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 699</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-65 775
Drift/vedlikehold heisanlegg	-56 168
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 753
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 012
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-136 707</b>

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



Ankerskogen Borettslag

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-97 523
Vann- og avløpsavgift	-63 692
Feieavgift	-97
Renovasjonsavgift	-33 639
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-194 951</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-10 915
Lyspærer og sikringer	-845
Andre fremmede tjenester	-6 737
Kontor- og datarekvisita	-459
Trykksaker	-34
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-280
Drivstoff biler, maskiner osv.	-118
Bank- og kortgebyr	-2 273
Velferdskostnader	-2 225
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-23 938</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	921
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 261
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 182</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-8 067
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 093
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 500
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-24 660</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	21 640 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>21 640 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.1/bnr.3030

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



Ankerskogen Borettslag

**NOTE: 13**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	193
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>193</b>

**NOTE: 14**

**ANNEN EGENKAPITAL**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 157 308
Egenkapital fra IN tidligere	12 073 451
Egenkapital fra IN 2023	397 811
Reduksjon EK fra IN	-11 426 055
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>13 202 515</b>

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

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-300 000
Nedbetalt tidligere	12 678
Nedbetalt i år	24 019
	-263 303

OBOS -banken

Lånet er overført fra Eika Boligkredit AS 21.09.2023

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12 var 6,05 % løpetid 25 år

Opprinnelig 2005	-13 420 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	857 015
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	12 210
Nedbetalt tidligere, IN	12 073 451
Nedbetalt i år, IN	397 811
	-79 513

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-342 816</b>
------------------------------------	-----------------

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



Ankerskogen Borettslag

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-9 020 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-9 020 000</b>

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-6 075
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-6 075</b>

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 020 000
Pantelån	342 816
Påløpte avdrag	2 453
Beregnete IN-forpliktelser	1 045 207
<b>TOTALT</b>	<b>10 410 476</b>

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

Bygninger	21 640 000
Tomt	800 000
<b>TOTALT</b>	<b>22 440 000</b>



## ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560633. 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](mailto: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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. mars og 30. september** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Ladeanlegg elbil	Arne Hansen Installasjon AS
2022	Utvendig malerarbeid	Utført av Morten Skancke AS



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.03.24

Selskapsnummer: 4869 Selskapsnavn: Ankerskoøen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

22 av 23

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_





OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.