



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 461 029
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG
Forretningsadresse: Kinoveien 3 A
1337 SANDVIKA

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: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 762 560	2 782 336
Sum inntekter		3 762 560	2 782 336
Kostnader			
Lønnskostnad		190 637	199 082
Annen driftskostnad		1 418 934	3 097 591
Sum kostnader		1 609 571	3 296 673
Driftsresultat		2 152 989	-514 337
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 139	3 174
Sum finansinntekter		11 139	3 174
Annen finanskostnad		391 814	258 508
Sum finanskostnader		391 814	258 508
Netto finans		-380 675	-255 334
Ordinært resultat før skattekostnad		1 772 314	-769 671
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 772 314	-769 671
Årsresultat		1 772 314	-769 671
Totalresultat		1 772 314	-769 671
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 772 314	-769 671
Sum overføringer og disponeringer		1 772 314	-769 671



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		37 524 605	37 524 605
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		37 524 607	37 524 607
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		37 524 607	37 524 607
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	5 235
Andre fordringer		266 674	204 507
Sum fordringer		266 744	209 741
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 885 958	973 661
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 885 958	973 661
Sum omløpsmidler		2 152 702	1 183 402
SUM EIENDELER		39 677 309	38 708 009



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 524 639	12 752 325
Sum opptjent egenkapital		14 524 639	12 752 325
Sum egenkapital		14 524 639	12 752 325
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 423 583	14 291 257
Øvrig langsiktig gjeld		11 610 000	11 610 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 033 583	25 901 257
Sum langsiktig gjeld		25 033 583	25 901 257
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 053	1 527
Leverandørgjeld		101 366	36 931
Skyldige offentlige avgifter		7 215	7 741
Annen kortsiktig gjeld		7 453	8 228
Sum kortsiktig gjeld		119 087	54 427
Sum gjeld		25 152 670	25 955 684
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 677 309	38 708 009



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467645

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 461 029
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG
Forretningsadresse: Kinoveien 3 A
1337 SANDVIKA

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: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 976 461 029
ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 762 560	2 782 336
Sum inntekter		3 762 560	2 782 336
Kostnader			
Lønnskostnad		190 637	199 082
Annen driftskostnad		1 418 934	3 097 591
Sum kostnader		1 609 571	3 296 673
Driftsresultat		2 152 989	-514 337
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 139	3 174
Sum finansinntekter		11 139	3 174
Annen finanskostnad		391 814	258 508
Sum finanskostnader		391 814	258 508
Netto finans		-380 675	-255 334
Ordinært resultat før skattekostnad		1 772 314	-769 671
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 772 314	-769 671
Årsresultat		1 772 314	-769 671
Totalresultat		1 772 314	-769 671
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 772 314	-769 671
Sum overføringer og disponeringer		1 772 314	-769 671



Organisasjonsnr: 976 461 029
ÅNNERUD 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		37 524 605	37 524 605
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		37 524 607	37 524 607
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		37 524 607	37 524 607
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	5 235
Andre fordringer		266 674	204 507
Sum fordringer		266 744	209 741
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 885 958	973 661
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 885 958	973 661
Sum omløpsmidler		2 152 702	1 183 402
SUM EIENDELER		39 677 309	38 708 009

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital

0 0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	14 524 639	12 752 325
Sum opptjent egenkapital	14 524 639	12 752 325
Sum egenkapital	14 524 639	12 752 325
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 423 583	14 291 257
Øvrig langsiktig gjeld	11 610 000	11 610 000
Sum annen langsiktig gjeld	25 033 583	25 901 257
Sum langsiktig gjeld	25 033 583	25 901 257
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 053	1 527
Leverandørgjeld	101 366	36 931
Skyldige offentlige avgifter	7 215	7 741
Annen kortsiktig gjeld	7 453	8 228
Sum kortsiktig gjeld	119 087	54 427
Sum gjeld	25 152 670	25 955 684
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	39 677 309	38 708 009



Organisasjonsnr: 976 461 029
ÅNNERUD GÅRD 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

7805 Ånnerud Gård Borettslag





Til andelseierne i Ånnerud Gård Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 31 mai 2023 kl. 18:00 i Ånnerudstua.

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 Ånnerud 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Ånnerud Gård Borettslag
avholdes onsdag 31 mai 2023 kl. 18:00 i Ånnerudstua.**

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

- A) Forslag fra styret - Oppdaterte garasjevedtekter
- B) Forslag fra Terje Sæther – Borettslaget lar være å klippe gresset i området innenfor «ringveien» rundt Ånnerudstua for å hjelpe pollinerende insekter i vår og sommer

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Asker, 28.04.2023
Styret i Ånnerud Gård Borettslag

Anne Merete Halle Anne Marie Andresen Anne-Berit Aspås Gunnar Grue

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Merete Halle	Ånnerudhagen 14 A	2017-2023
Styremedlem	Anne-Berit Aspås	Ånnerudhagen 32 B	2018-2023
Styremedlem	Anne-Marie Andresen	Ånnerudhagen 32 A	2019-2023
Styremedlem	Gunnar Grue	Ånnerudhagen 10 B	2020-2023

Varamedlem	May-Liss Sivertsen	Ånnerudhagen 4 A	2018-2023
Varamedlem	Jon Arne Valset	Ånnerudhagen 11 B	2018-2023

Valgkomiteen

Anne-Lise Tungebakke
Turid Gerlyng

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 1 mann, men borettslaget ønsker å unngå at det forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Ånnerud Gård Borettslag

Borettslaget består av 41 andelsleiligheter.

Ånnerud Gård Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976461029, og ligger i Asker kommune med gårdsnummer 8, bruksnummer 499 og adresse Ånnerudhagen 2-32.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Ånnerud Gård Borettslag har ansatt på timebasis en som vasker og en som hjelper til med diverse drift og vedlikeholdsoppgaver i borettslaget. Det har ikke vært rapportert om ulykker i 2022.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal, regnskapssjef i OBOS og styrets rådgiver er Robin Horgheim.

Borettslagets revisor er KPMG.



Styrets arbeid mai 2022 – mai 2023:

Styret har hatt 13 møter.

Vi holdt en ekstraordinær generalforsamling 25. august for å kunne vedta tillegg til vedtektene angående ladeanlegget for EL-biler, samt montering av varmepumpe for dem som måtte ønske det.

Vi har ikke hatt beboermøter, men styret håper dere ringer oss hvis det er noe dere lurer på! Vi er stort sett tilgjengelige på telefon, alle sammen.

Ånnerudstua har vært utleid flere ganger det siste året, bl.a. til konfirmasjoner, navnefest og juleselskap.

Det har vært 4 overdragelser av leiligheter.

Utført vedlikehold:

Bygninger:

- Her har det ikke vært noe vesentlig vedlikehold i 2022.

Brannvarsling:

- Kontroll av brannvarsling.

Heiser:

- Vedlikehold, samt årlig kontroll.
- Oppgradering av varslingstelefon, etter at Telenor stengte kobbernett i området.

EL-anlegg i fellesområde:

- Vanlig sjekk.

Garasjer:

- Installering av ladeanlegg for EL-biler.
- Vedlikehold garasjeport.

Annet arbeid:

- Tiltak for å bekjempe mus og rotter/ hindre at de kommer inn.
- Befaring av firma angående avløpssystem – som viser seg å være i god stand. Spyling av avløp blir derfor flyttet 5 år fram i tid og står ikke lenger på vedlikeholdsplanen for den 5-årsperioden vi er inne i.
- Vaktmesteroppgaver som plenklipping, snørydding og hekkeklipping blir utført av innleide firmaer. Likeens ugressfjerning fra terrasse over garasjer.
- Trær i alleen ble noe beskåret av Skaaret landskap.
- Styret har også sett på mulige oppgraderinger av området mellom garasjene og Gamle Drammensvei, beplantning m.m., men på grunn av store og uventede utgifter til heisene, har vi dessverre måttet legge dette på is inntil videre.

Innkjøp:

- Det ble kjøpt nytt kjøleskap til Ånnerudstua i 2022.



PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD I 2023:

- Vask av fasader, gul rekke.
- Utbedring/ utskifting av utebelysning. Dette blir den største og mest kostnadskrevende jobben i 2023.
- Årlig vedlikehold av brannsentral, heiser og el-anlegg i fellesområder. Her er vi forberedt på at det snart vil bli nødvendig å skifte deler på heis i rød rekke, noe som kan komme på minst 100.000 kr.

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 2 894 886.

Andre inntekter består i hovedsak av garasjer, forhåndsavklaring forkjøp, viderefakturering filter, leie av lokale/Ånnerudstua og viderefakturering vannavgift avregning 2021 og 1.kvartal 2022.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 1 609 571

Dette er ca. kr 342 000 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak noe lavere kostnader til drift og vedlikehold. I tillegg er vann og avløps kostnader til borettslaget lavere enn budsjettert. Dette skyldes vedtak i kommunestyret mars 2022, om at Asker kommune igjen fakturerer hver enkelt abonnent, dvs. hver enkelt andelseier fra 2. kvartal 2022.

Resultat

Årets resultat på kr 1 772 314 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 2022 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.

Disponible midler per utgangen av 2022 er på kr 2 033 615.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 636 000 som omfatter:

Kr 300 000 til større vedlikeholdsarbeid.

Kr 100 000 til drift/vedlikehold bygninger.

Kr 10 000 drift/vedlikehold elektro.

Kr 15 000 drift/vedlikehold utvendig anlegg. Kr 70 000 heiser.

Kr 91 000 drift/vedlikehold brannsikring

Kr 50 000 drift/vedlikehold garasjeanlegg.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Det er budsjettet med kr 136 000 i kommunale avgifter for 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023.

Det er budsjettet med kr 138 000.

Forsikring

Det er budsjettet med kr 151 000.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ånnerud Gård Borettslag.

Lån

Ånnerud Gård Borettslag har lån i Obos banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på reduserte felleskostnader fra september 2023 for å kompensere med økte kostnader på lånekostnader fra september 2023.

For de som har nedbetalt IN-lånet, så vil felleskostnadene reduseres fra september 2023.

For de som ikke har nedbetalt IN-lånet, så vil en nedgang i felleskostnadene kompensere for økte kostnader på IN-lånet. Felleskostnader forblir totalt sett omtrent uforandret.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ånnerud Gård Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ånnerud Gård 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,
- 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.

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 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo document key: LFWP8-7UETE-E58ZS-SWS53-JN805-6QFOD



Uavhengig revisors beretning - Annerud Gård Borettslag

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 2. Mai 2023
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: LFWP8-7UETE-E58ZS-SWSJ3-JN80S-6QEDD



ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG ORG.NR. 976 461 029, KUNDENR. 7805

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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.	1 128 975	1 898 646	1 128 975	2 033 615
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 772 314	-769 671	695 550	475 150
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	0	0	0	-106 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-867 674	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	904 640	-769 671	695 550	369 150
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 033 615	1 128 975	1 824 525	2 402 765
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 152 702	1 183 402		
Kortsiktig gjeld	-119 087	-54 427		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 033 615	1 128 975		



ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG ORG.NR. 976 461 029, KUNDENR. 7805

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		391 814	258 508	278 724	544 704
Innkrevde felleskostnader	2	2 407 052	2 396 552	2 424 276	2 240 296
Ladeinntekter EL-bil		4 235	0	0	0
Andre inntekter	3	91 785	127 276	215 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 894 886	2 782 336	2 918 000	2 805 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-90 637	-99 082	-98 950	-103 950
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 250	-3 933	-4 000	-9 400
Forretningsførerhonorar		-82 103	-79 788	-81 000	-86 000
Konsulenthonorar	7	-23 814	-44 154	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-402 987	-2 238 184	-663 000	-636 000
Forsikringer		-139 377	-131 474	-140 000	-151 000
Kommunale avgifter	9	-162 869	-111 479	-313 000	-136 000
Energi/fyring		-124 468	-115 641	-130 000	-138 000
TV-anlegg/bredbånd		-204 402	-188 455	-190 000	-214 000
Andre driftskostnader	10	-272 665	-184 482	-221 500	-216 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 609 571	-3 296 673	-1 951 450	-1 805 850
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 285 315	-514 337	966 550	999 150
Innbetalt andel fellesgjeld		867 674	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 152 989	-514 337	966 550	999 150
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 139	3 174	0	0
Finanskostnader	12	-391 814	-258 508	-271 000	-524 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-380 675	-255 334	-271 000	-524 000
ÅRSRESULTAT		1 772 314	-769 671	695 550	475 150
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-769 671		
Til annen egenkapital		1 772 314	0		



ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 976 461 029, KUNDENR. 7805
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	34 124 605	34 124 605
Tomt		3 400 000	3 400 000
Andre varige driftsmidler	14	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		37 524 607	37 524 607
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		70	5 235
Forskuddsbetalte kostnader		260 902	203 202
Andre kortsiktige fordringer	15	5 772	1 305
Driftskonto OBOS-banken		252 656	457 156
Driftskonto OBOS-banken II		9 751	8 049
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 472	4 378
Sparekonto OBOS-banken		1 619 015	504 013
Innestående i andre banker		64	64
SUM OMLØPSMIDLER		2 152 702	1 183 402
SUM EIENDELER		39 677 309	38 708 009
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16	14 524 639	12 752 325
SUM EGENKAPITAL		14 524 639	12 752 325
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 423 583	14 291 257
Borettsinnskudd	18	11 610 000	11 610 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 033 583	25 901 257
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		101 366	36 931
Skyldige offentlige avgifter	19	7 215	7 741
Påløpte renter		3 053	1 527
Annen kortsiktig gjeld	20	7 453	8 228
SUM KORTSIKTIG GJELD		119 087	54 427
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 677 309	38 708 009
Pantstillelse	21	29 110 000	29 110 000
Garantiansvar		0	0

Asker, 28.04.2023 - Styret i Ånnerud Gård Borettslag

Anne Merete Halle /s/ Anne Marie Andresen /s/ Anne-berit Aspås /s/ Gunnar Grue /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.

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.

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

Felleskostnader	2 286 552
Garasje	137 000
Kapitalkostnader på IN-lån	349 963
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	41 851
Overført til kapitalkostnader	-391 814

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **2 423 552**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-16 500
---------	---------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **2 407 052**

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjer	7 000
Forhåndsavklaring forkjøp	6 115
Viderefaktureringsfilter	14 817
Leie lokale	13 500
Viderefakturerings vannavgift avregning 2021 og 1.kvartal 2022	50 354

SUM ANDRE INNTEKTER **91 785**

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-59 625
Påløpte feriepenger	-7 453
Arbeidsgiveravgift	-23 559

SUM PERSONALKOSTNADER **-90 637**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt XX årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

ELLER:

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 250.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 814
--	---------

SUM

KONSULENTHONORAR	-23 814
-------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 299
-----------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 164
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-140 844
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-76 161
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 117
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-149 402
---------------------------------	----------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-402 987
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-49 402
-----------------------	---------

Feieavgift	-929
------------	------

Renovasjonsavgift	-112 537
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-162 869
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 780
-----------------------------	---------

Driftsmateriell	-3 411
-----------------	--------

Snørydding	-163 466
------------	----------

Gressklipping	-50 487
---------------	---------

Andre fremmede tjenester	-9 085
--------------------------	--------

Kontor- og datarekvisita	-529
--------------------------	------

Trykksaker	-3 308
------------	--------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-242
--------------------------------	------

Andre kontorkostnader	-2 594
-----------------------	--------

Porto	-2 340
-------	--------

Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 140
--------------------------------	--------

Vedlikehold biler/maskiner osv.	-8 531
---------------------------------	--------

Gaver	-1 549
-------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 554
--------------------	--------

Velferdskostnader	-8 651
-------------------	--------



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-272 665**

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	424
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 715
SUM FINANSINNTEKTER	11 139

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-391 814
SUM FINANSKOSTNADER	-391 814

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1996 inkl. evnt. senere påkostninger	34 124 605
SUM BYGNINGER	34 124 605

Tomten eies av borettslaget.

Gnr.8/bnr.499

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Tilgang 2014	36 699	
Avskrevet tidligere	-36 698	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2011	32 180	
Avskrevet tidligere	-32 179	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	5 772
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 772

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	11 053 942
Egenkapital fra IN tidligere år	2 603 023
Egenkapital fra IN 2022	867 674



Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	14 524 639

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og er avdragsfritt fram til 2023.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-16 894 280	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	2 603 023	
Nedbetalt i år, IN	867 674	
		-13 423 583
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-13 423 583

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/09-2023
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2023	
102, 103, 104, 206, 207, 208		650
109, 110, 115, 116, 126, 131		750
135, 136, 139, 140, 213, 218		750



219, 228, 229, 237, 238, 241	750
242	750
117, 121, 122, 205, 214, 220	900
223, 224	900

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1996	-11 610 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 610 000

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 472
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 743
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-7 215

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-7 453
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 453

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 610 000
Pantelån	13 423 583
Beregnete IN-forpliktelser	3 470 697
TOTALT	28 504 280

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

Bygninger	34 124 605
Tomt	3 400 000
TOTALT	37 524 605



3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honoraret for perioden 2022/2023 er foreslått satt til kr 100 000 i henhold til budsjett 2023.

4. SAKER TIL BEHANDLING

Sak A) Oppdaterte garasjevedtekter

Forslagstiller: Styret.

Forslag til vedtak:

Vedlagt oppdaterte garasjevedtekter vedtas i sin helhet.

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Vedlegg til sak A:

ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG VEDLEGG TIL VEDTEKTER

Forslag til ny vedtekt

BESTEMMELSER FOR TILDELING OG BRUK AV GARASJE, PARKERINGSPLASSER OG LADING AV ELBIL

1. Garasjeplasser

- 1.1 Borettslaget eller andelseiere i borettslaget kan leie garasjeplass etter søknad til styret. Andelseiere i borettslaget tildeles garasjeplass etter ansiennitet i borettslaget. Ved lik ansiennitet mellom søkere avgjøres tildeling etter loddtrekning. Ansiennitet for leietakere regnes fra innflyttingsdato. Styret skal opprette og holde oppdaterte lister over søkere og leiere av garasjeplass.
- 1.2 Leiekontrakt skal inngås med borettslaget v/styret. Kontrakten har en oppsigelsestid på 1 måned regnet fra den 1. i måneden. Oppsigelse skal være skriftlig og rettet til styret. Fellesutgiftene per måned for garasjeplass fastsettes av styret og skal minst dekke utgifter til drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- 1.3 Dersom en garasjeplass blir stående ubrukt over lengre periode skal leietager underrette styret om dette. Ledige plasser skal styret forsøke å fremleie til eventuelle andelseiere i borettslaget på liste for leie av garasjeplass. Fremleiepris til andre andelseiere skal ikke overstige 150 % av den til enhver tid gjeldende fellesutgift. Dersom det ikke lykkes å leie ut internt kan plassen med styrets godkjennelse leies ut eksternt, men kun for 6 måneders perioder med 1 måned oppsigelse. Andelseier står ansvarlig for innbetaling av felleskostnader til borettslaget.
- 1.4 Dersom en garasjeplass er fremleid eksternt for en periode lenger enn 12 måneder kan styret, dersom andelseiere i borettslaget står på venteliste, si opp leiekontrakten skriftlig med 1 måneders varsel regnet fra den 1. i måneden.



- 1.5 Oppbevaring av brennbar gass, brannfarlige væsker og ting som ikke har sammenheng med drift av bil tillates ikke i garasjen. Et unntak kan gjøres for den garasjeplassen som er knyttet til driften av borettslaget hvor maksimalt 10 liter brannfarlig væske kan oppbevares i godkjente beholdere.

2. Utvendige parkeringsplasser

- 2.1 De utvendige parkeringsplassene kan disponeres fritt av andelseierne, gjester og andre besøkende.
- 2.2 Gjester og besøkende bør i størst mulig grad bruke parkeringsplassene på plassen mot Gamle Drammensvei
- 2.3 Andelseiere som disponerer bil, og har meldt et sterkt behov til styret for en fast plass, kan få tildelt en reservert og oppmerket parkeringsplass til disposisjon.
- 2.4 Parkeringsplassene langs garasjeveggen, mellom nedkjøringen til garasjen og utvendig bod, kan brukes til å etablere ladeplasser for elbil. De kan reserveres til dette bruket

3. Uttak for motorvarmere

- 3.1 Biler skal ikke være kontinuerlig tilkoplede motorvarmeuttakene. Motorvarmeuttakene eller uttak i fellesanlegget skal ikke benyttes til ladning av el. biler.

4. Lading av elbil

1. Generelt.
 - 1.1. Det er opprettet ledningsnett som gjør det mulig å lade elbil på alle parkeringsplassene i garasjen og på 5 plasser utenfor garasjen. (Mellom nedkjøringen til garasjen og utvendig bod)
 - 1.2. Alle elektriske installasjoner og montering/flytting av ladestasjoner skal organiseres av styret i borettslaget.
 - 1.3. All bruk av strøm og betaling av denne skal organiseres av styret i borettslaget.
 - 1.4. Anlegget har effektstyring. Det betyr at hvis strømforbruket overstiger den effekten som borettslagets elektriske anlegg er dimensjonert for, vil ladingen av elbilene bli redusert. (Alle elbilene som står til lading vil få lik reduksjon).
2. Tildeling av ladeplass.
 - 2.1. Ladeplass vil bli tildelt etter søknad til borettslaget.
 - 2.2. Bakplate og ladestasjon skal betales av den enkelte bruker.
 - 2.3. Har parkeringsplassen ingen bakplate og ladestasjon må bruker betale kostnadene for dette og kostnadene for elektriker.
 - 2.4. Har parkeringsplassen bakplate og ladestasjon betaler den nye brukeren den nedskrevne verdien av disse.
 - 2.5. Har parkeringsplassen bakplate betaler den nye brukeren for den nedskrevne verdien av bakplaten og prisen på eventuelt ny ladestasjon.
 - 2.6. Hvis noen sier opp en parkeringsplass med ladestasjon eller bakplate, vil borettslaget betale den nedskrevne verdien på ladestasjonen og bakplaten. (Hvis ikke noen vil overta disse).
3. Driften av ladeanlegget



- 3.1. Betaling av strømforbruket organiseres gjennom den ordning som bestemmes av styret.
- 3.2. Den nedskrevne verdien av bakplaten og ladestasjonen vil følge modellen nederst på arket (% av beløp på bakplate og ladekontakt).
- 3.3. En ladeplass som borettslaget har innløst, vil for ny bruker koste det beløpet som borettslaget har betalt.
- 3.4. Hvis noen har ladeplass ute på parkeringsplassen og flytter inn til ladeplass i garasjen vil reglene for erstatning av gammel plass og etablering av ny plass gjelde.
- 3.5. Den som har parkeringsplass med bakplate og ladestasjon som ikke er i bruk, må bytte plass hvis en annen med sammen type parkeringsplass vil ha ladeplass. Dette gjelder ikke hvis bakplate og ladestasjon er betalt av den som bruker parkeringsplassen.
- 3.6. Ved brudd på reglene om elbil lading kan §14 i vedtektene til Ånnerud Gård Borettslag benyttes.

Nedskrivning av ladeplate og ladestasjon: (tabellens angivelse gjelder fra dato til dato)

År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År10	År11	År12
100%	100%	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	0 %

Sak B) Borettslaget lar være å klippe gresset i området innenfor «ringveien» rundt Ånnerudstua for å hjelpe pollinerende insekter i vår og sommer**Forslagstiller:** Terje Sæther**Saksfremstilling:**

Én av tre insektarter i verden står i fare for å dø ut.

WWF Verdens naturfond ber nordmenn om å gjøre hagen villere

Av 210 norske biearter er én tredel å finne på rødlista. Det viser at naturkrisen ikke bare er noe som rammer naturen ute i den store verden, men også her hjemme i Norge. Helt «vanlige» arter som mange tar for gitt, er i ferd med å forsvinne for godt.

Økt bruk av sprøytemidler, tap av leveområder, klimaendringer og introduksjon av fremmede arter har ført til stadig færre av de livsviktige pollinatorene, både globalt og her hjemme.

I dag står hele én av tre insektarter i fare for å dø ut.

WWF ber nå nordmenn om å gjøre hagene villere ved å plante insektvennlige planter eller la naturen i hagen stå urørt.

–Med noen få enkle grep, som for eksempel å plante blomster som gir mye nektar, ta vare på hageavfallet, eller å la være å klippe plenen, kan man bidra til å bevare naturmangfoldet og gi insektene gode og trygge leveområder.

Forslag til vedtak:

Borettslaget lar være å klippe gresset i området innenfor «ringveien» rundt Ånnerudstua for å hjelpe pollinerende insekter i vår og sommer

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)**Styrets innstilling:**

Styret anser dette som et viktig bidrag for å bevare de pollinerende insektene. Styret støtter denne saken.



VALGKOMITEENS INNSTILLING

STYRET

Styreleder:	Anne Merete Halle	Gjenvalg for 1 år
Styremedlem:	Karsten Stokke	Velges for 2 år
Styremedlem:	Anne Berit Aspås	Ikke på valg
Styremedlem:	Gunnar Grue	Ikke på valg
Varamedlem:	Lisbeth Kristoffersen	Velges for 1 år
Varamedlem:	May-Liss Sivertsen	Gjenvalg for 1 år

Valgkomite

Medlem:	Anne Marie Andresen	Velges for 1 år
Medlem:	Jon Arne Valset	Velges for 1 år

Asker, 23. mars 2022

Turid Gerlyng
Sign

Anne Lise Tungebakke
Sign



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på privat telefon eller e-post til de enkelte medlemmene. Se også Ånnerud Gård Borettslags hjemmeside på vibbo.no/7805 for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget har garasje som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler

Rekvisisjon kan bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6681346. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Ånnerud Gård Borettslag er direkte tilknyttet brannvesenet med brannvarslingssentral, og det er borettslagets ansvar å sørge for tilsyn med denne varslingen. Testing av brannslange (i kjøkkenskapet) er den enkelte andelseiers ansvar. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Når det gjelder borettslaget ansatte, må styret også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**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 [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05. og 30.11** 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

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

Se egen vedlikeholdsplan for kommende 5-årsperiode!





STEMMESEDDEL

FOR

✂-----

STEMMESEDDEL

MOT

✂-----

STEMMESEDDEL

✂-----

STEMMESEDDEL

✂-----

STEMMESEDDEL

✂-----





7805 Ånnerud Gård 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)





VEDLIKEHOLDSPLAN perioden 2022 – 2027:

<u>Beskrivelse av og tid for planlagt vedlikehold</u>	<u>Estimert kostnad</u>
<u>BYGNINGER</u>	
2023 Gul husrekke. Fasadevask	kr. 40.000
2024 Blå husrekke. Fasadevask	kr. 50.000
2025 Rød husrekke. Fasadevask	kr. 50.000
<u>GARASJEANLEGG</u>	
Årlig vedlikehold av garasjeport	kr. 15.000/år
<u>BRANNVARSLINGSANLEGG</u>	
Årlig vedlikehold av brannskap Teste sensorer og bytte defekte sensorer Sjekk batteri i sender fra brannskap til brannvesen	kr. 20.000/år
<u>HEISER</u>	
Årlig vedlikehold og utskifting av slitte deler. Offentlig kontroll	kr. 30.000/år
Her kan det bli nødvendig i nær framtid å skifte deler på heis rød rekke	kr. 100.000
<u>ELEKTRISK HOVEDANLEGG OG ANLEGG I FELLESOMRÅDER</u>	
2023 Skifte belysning på uteområde. Bytte utelamper	kr. 300.000
<u>OVERVANN OG AVLØPSANLEGG</u>	
Spyling av dette utsettes til 2028	
<u>UTEAREALER</u>	
Årlig plenklipping, hekkeklipping, fjerning av ugress på terrasse	Timebetalt, så dette kan variere litt
2023 – 2027 Klipping/luking av krypmispel m.m. hvert år	Timebetalt



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.