



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 081 946
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ANDRESBAKKEN 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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 467 114	2 073 050
Sum inntekter		2 467 114	2 073 050
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		70 525	70 525
Annen driftskostnad		1 259 886	2 352 739
Sum kostnader		1 410 281	2 503 134
Driftsresultat		1 056 834	-430 084
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 196	1 730
Sum finansinntekter		17 196	1 730
Annen finanskostnad		357 943	214 409
Sum finanskostnader		357 943	214 409
Netto finans		-340 747	-212 679
Resultat før skattekostnad		716 087	-642 763
Årsresultat		716 087	-642 763
Totalresultat		716 087	-642 763
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		716 087	-642 763
Sum overføringer og disponeringer		716 087	-642 763



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		18 614 448	18 614 448
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		394 122	464 647
Sum varige driftsmidler		19 008 570	19 079 095
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		46 167	32 324
Sum finansielle anleggsmidler		46 167	32 324
Sum anleggsmidler		19 054 737	19 111 419
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer			45 443
Sum fordringer		0	45 478
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		753 483	984 955
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		753 483	984 955
Sum omløpsmidler		753 483	1 030 433
SUM EIENDELER		19 808 219	20 141 852



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 048 704	8 332 617
Sum opptjent egenkapital		9 048 704	8 332 617
Sum egenkapital		9 051 704	8 335 617
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 329 332	7 393 064
Øvrig langsiktig gjeld		4 245 029	4 232 163
Sum annen langsiktig gjeld		10 574 361	11 625 227
Sum langsiktig gjeld		10 574 361	11 625 227
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		174 034	174 054
Leverandørgjeld		8 121	6 954
Sum kortsiktig gjeld		182 155	181 008
Sum gjeld		10 756 516	11 806 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 808 219	20 141 852



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371175

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 081 946
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ANDRESBAKKEN 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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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: 948 081 946
ANDRESBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 467 114	2 073 050
Sum inntekter		2 467 114	2 073 050
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		70 525	70 525
Annen driftskostnad		1 259 886	2 352 739
Sum kostnader		1 410 281	2 503 134
Driftsresultat		1 056 834	-430 084
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 196	1 730
Sum finansinntekter		17 196	1 730
Annen finanskostnad		357 943	214 409
Sum finanskostnader		357 943	214 409
Netto finans		-340 747	-212 679
Resultat før skattekostnad		716 087	-642 763
Årsresultat		716 087	-642 763
Totalresultat		716 087	-642 763
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		716 087	-642 763
Sum overføringer og disponeringer		716 087	-642 763



Organisasjonsnr: 948 081 946
ANDRESBAKKEN 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	18 614 448	18 614 448
---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	394 122	464 647
---	---------	---------

Sum varige driftsmidler	19 008 570	19 079 095
-------------------------	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	46 167	32 324
------------------	--------	--------

Sum finansielle anleggsmidler	46 167	32 324
-------------------------------	--------	--------

Sum anleggsmidler	19 054 737	19 111 419
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Kundefordringer		35
-----------------	--	----

Andre fordringer		45 443
------------------	--	--------

Sum fordringer	0	45 478
----------------	---	--------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	753 483	984 955
-------------------------------------	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	753 483	984 955
---	---------	---------

Sum omløpsmidler	753 483	1 030 433
------------------	---------	-----------

SUM EIENDELER	19 808 219	20 141 852
---------------	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital	3 000	3 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	9 048 704	8 332 617
Sum opptjent egenkapital	9 048 704	8 332 617
Sum egenkapital	9 051 704	8 335 617
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 329 332	7 393 064
Øvrig langsiktig gjeld	4 245 029	4 232 163
Sum annen langsiktig gjeld	10 574 361	11 625 227
Sum langsiktig gjeld	10 574 361	11 625 227
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	174 034	174 054
Leverandørgjeld	8 121	6 954
Sum kortsiktig gjeld	182 155	181 008
Sum gjeld	10 756 516	11 806 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 808 219	20 141 852



Organisasjonsnr: 948 081 946
ANDRESBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4760

Andresbakken Borettslag



Velkommen til årsmøte i Andresbakken 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:

10. april 2024 kl. 17:30, Ingeberg Skole.

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
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Andresbakken 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.

Styrets innstilling

Styret innstiller Kirsti Jøines som møteleder.

Forslag til vedtak

Kirsti Jøines er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert etter håndsopprekning og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse håndsopprekning 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.

Styrets innstilling

Styret innstiller Kirsti Jøines som protokollfører.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kirsti Jøines foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4760 Endelig årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 80 000 kroner.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 80000 kroner.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rita Veidahl

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anna Sand Skjærbekk
- Grethe Skymoen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Berit Nymoen
- Mattis Myrvang Evenrud

Valg av 2 valgkommite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkommite:

- Anne Heiberg

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Marit Einang

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Rita Veidahl



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rita Veidahl	Andresbakken 25
Styremedlem	Andreas Øveraas	Andresbakken 8
Styremedlem	Andreas Busterud	Andresbakken 5
Styremedlem	Marit Einang	Andresbakken 22
Styremedlem	Anders Arnseth Moen	Andresbakken 9
Varamedlem	Mattis Myrvang Evenrud	Andresbakken 2
Varamedlem	Anne Berit Nymoen	Andresbakken 21

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Andreas Busterud Andresbakken 5

Varadelegert

Rita Veidahl Andresbakken 25

Valgkomiteen

Lene Hagen Andresbakken 24
Marianne Johnsen Andresbakken 1
Ingunn Sæther Andresbakken 19

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post andresbakken@styreromet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Andresbakken Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Andresbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948081946, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

25 65

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

Andresbakken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Milglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

4760 Endelig årsrapport.pdf



Styrets arbeid

Styret har gjennomført 12 styremøter i perioden fra årsmøte 2. mars 2023 og til årsmøte 10. april 2024.

Budsjettmøte med OBOS ble gjennomført i november 2023 og regnskapsmøte i mars 2024.

Styret har avholdt mange møter og befaringer med utbygger, entreprenører, kommunen og OBOS i forbindelse med pågående prosjekter.

Det er sendt ut to infoskriv til beboere - i juni 2023 og mars 2024. Styret har i tillegg jevnlig gjennom året oppdatert Vibbo med relevant informasjon til beboere.

Borettslaget har gjennomført 4 dugnader i løpet av året, vårdugnad 11. og 15. mai, 2. juni ble det avholdt dugnad på buskfuruhekken, årets siste dugnad ble gjennomført 28. september.

Styret inviterte alle beboere til å delta på Rosa sløyfe turmarsj 7. oktober 2023. Beboere som deltok fikk dekket startavgiften.

Terrasser:

Styret har jobbet med oppfølging av vedlikeholdsarbeidet som ble utført på 5 terrasser. Det er sendt inn klage på arbeidet til prosjektleder i OBOS. Videre er det gjennomført 1-års befaring hvor det ble påpekt en del mangler og feil. Dette arbeidet er ikke slutført, men er planlagt utbedret i løpet av 2024.

Gåsbuvegen områderegulering med miljøgate, gangbru og lmerslundsmarka

Borettslaget har blitt direkte berørt i forbindelse med områdereguleringen av Gåsbuvegen. Etter flere møter og befaring ble det inngått avtale med entreprenør og kommunen om omkjøringsveg gjennom borettslaget. Det ble etablert ny parkeringsplass på fotballbanen, elbilladere og en molokk ble flyttet. Etter anmodning fra styret ble det montert opp lys på det aktuelle området. Videre ble det ekstra skilting for å regulere området, med hensyn til fart og parkering forbudt. Det er entreprenør/kommunen som har ansvaret for snømåking, strøing og kosting på området i byggeperioden.

Butikk på Hagavegen 2

I uke 3 startet masseutskiftingen på butikktomten. Det ble tidlig oppdaget skader på vår eiendom rett etter oppstart av dette arbeidet, både på garasjer og grunn. Styret har gjennomført befaringer og kommunisert med utbygger, kommunen og advokat for å løse utfordringene med dette. Det har vært uavklart gjeldende avtaler om grenser og høyder på butikk/terreng. Dette arbeidet er ikke slutført.



Våren 2023 ble det inngått ny avtale med Altibox om TV og internett.

Gjennom året har det blitt gjennomført el-kontroll i alle leiligheter, garasjer og uteanlegg.

Nye brannslukkingsapparat til alle leiligheter ble innkjøpt sommeren 2023.

Det har blitt utbedret skader i trappene og fylt hull i Ingebergbakken. Videre er det blitt oppmålt grenser mot naboen på toppen av Ingebergbakken og skiltet for privat parkering.

Styret har brukt mye tid på utfordringene med parkering og kjøring gjennom borettslaget.

Borettslaget bærer preg av etterslep på vedlikehold. I løpet av året har det oppstått skader på bygget som tilsier at styret må omprioritere det planlagte vedlikeholdet. Behovet for rørfornyning, takteking og heving av de siste pipene er prosjekter styret vil jobbe med fremover. Når det gjelder vedlikehold/renovering av terrassene så blir dette utsatt. Styret ønsker en avklaring av det arbeidet som er utført på de fem første og valg av løsning for videre vedlikehold.



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre penger brukt til drift og vedlikehold.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet 6 000 000 kroner til større vedlikehold som omfatter vedlikehold av tak og verandagulv/tak.

Kommunale avgifter i Hamar kommune

Det er tatt høyde for økning av kommunale avgifter i 2024. Styret følger med på fakturaer for kommunale avgifter for å sikre at det budsjetterte beløpet er tilstrekkelig.

Energikostnader

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 Andresbakken Borettslag.

Lån

Andresbakken Borettslag har lån i DNB. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% i 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 4% økning av felleskostnadene fra 1. februar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Andresbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Andresbakken 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

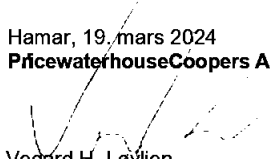
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 4780 Endelig årsrapport.pdf



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/revisionsberetninger>.

Hamar, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		849 425	1 028 169	849 425	571 328
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		716 087	-642 763	575 900	-5 417 395
Tilbakeføring av avskrivning	14	70 525	70 525	0	52 895
Tillegg for nye langsiktige lån		0	7 600 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 063 732	-7 206 345	-428 000	-389 000
Innsk. øremerk. Bankkto		-977	-161	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-278 097	-178 744	147 900	-5 753 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		571 328	849 425	997 325	-5 182 172

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	753 483	1 030 433
Kortsiktig gjeld	-182 155	-181 008
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	571 328	849 425



ANDRESBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 081 946, KUNDENR. 4760

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 442 552	2 052 744	2 443 000	2 537 000
Ladeinntekter EL-bil		23 162	20 007	16 000	22 000
Andre inntekter	3	1 400	300	0	2 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 467 114	2 073 051	2 459 000	2 561 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 000	-12 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-80 000
Avskrivninger	14	-70 525	-70 525	0	-52 895
Revisjonshonorar	6	-7 839	-5 700	-6 600	-9 000
Forretningsførerhonorar		-91 145	-87 470	-88 000	-97 000
Konsulenthonorar	7	-11 002	-15 022	-70 000	-15 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-84 789	-1 311 036	-324 000	-6 289 000
Forsikringer		-77 718	-70 002	-75 000	-84 000
Kommunale avgifter	9	-634 954	-584 080	-626 000	-696 000
Energi/fyring		-65 544	-52 318	-50 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-163 072	-176 372	-180 000	-152 000
Andre driftskostnader	10	-117 823	-44 740	-52 500	-49 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 410 281	-2 503 134	-1 558 100	-7 597 395
DRIFTSRESULTAT		1 056 834	-430 084	900 900	-5 036 395
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 196	1 730	0	0
Finanskostnader	12	-357 943	-214 409	-325 000	-381 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-340 747	-212 679	-325 000	-381 000
ÅRSRESULTAT		716 087	-642 763	575 900	-5 417 395
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		716 087	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-642 763		



ANDRESBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 081 946, KUNDENR. 4760

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	18 433 965	18 433 965
Tomt		180 483	180 483
Andre varige driftsmidler	14	394 122	464 647
Miljøbankkonto, øremerket		46 167	32 324
SUM ANLEGGSMIDLER		19 054 737	19 111 419
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		0	45 443
Driftskonto OBOS-banken		237 541	982 571
Sparekonto OBOS-banken		515 941	2 384
SUM OMLØPSMIDLER		753 483	1 030 433
SUM EIENDELER		19 808 219	20 141 852
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Opptjent egenkapital		9 048 704	8 332 617
SUM EGENKAPITAL		9 051 704	8 335 617

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 329 332	7 393 064
Borettsinnskudd	16	4 200 000	4 200 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	45 029	32 163
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 574 361	11 625 227

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		8 121	6 954
Påløpte renter		96 601	74 868
Påløpte avdrag		77 433	99 186
SUM KORTSIKTIG GJELD		182 155	181 008

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **19 808 219** **20 141 852**

Pantstillelse	18	14 600 000	14 600 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 04.03.2024

Styret i Andresbakken Borettslag

Rita Veidahl /s/

Andreas Øveraas /s/ Andreas Busterud /s/

Marit Einang /s/

Anders Arnseth Moen /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 394 936
Garasjeleie	42 840
Lokaler	3 576
Strøm motorvarmere	1 200
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 442 552

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleie av tilhenger	1 400
SUM ANDRE INNETEKTER	1 400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**



Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 485, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 839.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 002
SUM KONSULENTHONORAR	-11 002

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 094
Drift/vedlikehold VVS	-32 955
Drift/vedlikehold elektro	-22 198
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 445
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 795
Kostnader dugnader	-1 302
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-84 789

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-190 776
Vann- og avløpsavgift	-291 270
Feieavgift	-24 300
Renovasjonsavgift	-128 607
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-634 954

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 873
Driftsmateriell	-163
Snørydding	-24 143
Gressklipping	-65 426
Andre fremmede tjenester	-6 966
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-485
Andre kontorkostnader	-423
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 448
Velferdskostnader	-4 896
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-117 823

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 662
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 534
SUM FINANSINNTEKTER	17 196

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-357 943
SUM FINANSKOSTNADER	-357 943

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1981	10 788 044
Tilgang 2001	60 800
Tilgang 2007	6 636 261
Tilgang 2008	591 496
Tilgang 1998	357 365
SUM BYGNINGER	18 433 965

Tomten ble kjøpt i 1981.

Gnr.25/bnr.65

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg

Kostpris 201 227

Tilgang 2002 140 000

341 227

Ladebokser elbil

Kostpris 211 576

Avskrevet tidligere -88 156

Avskrevet i år -70 525

52 895

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 394 122**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -70 525****NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB Bank ASA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,75 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2022 -7 600 000

Nedbetalt tidligere 206 936

Nedbetalt i år 1 063 732

-6 329 332

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -6 329 332**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981. -4 200 000

SUM BORETTSINNSKUDD -4 200 000**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -45 029

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -45 029

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 200 000
Pantelån	6 329 332
Påløpte avdrag	77 433
TOTALT	10 606 765

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

Bygninger	18 433 965
Tomt	180 483
Garasjer	341 227
TOTALT	18 955 675



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6609501. 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.

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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Terrasser	
2008 - 2008	Nye utvendige trapper m/varmekabler	Nye utvendige trapper m/varmekabler
2007 - 2007	Ny panel, vinduer, dører, etterisolering	Ny panel, vinduer, dører, etterisolering
2002 - 2002	Taktekking	Taktekking
2001 - 2001	1 Garasje og 1 bod	1 Garasje og 1 bod
2000 - 2000	Nye avtrekks-vifter for u.etg.	Nye avtrekks-vifter for u.etg.
1998 - 1998	Gavler	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24

Selskapsnummer: 4760 Selskapsnavn: Andresbakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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