



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Roland Stucin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 13.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		906 288	847 968
<b>Sum inntekter</b>		<b>906 288</b>	<b>847 968</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		120 143	124 346
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 617	8 617
Annen driftskostnad		704 065	552 519
<b>Sum kostnader</b>		<b>832 825</b>	<b>685 482</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>73 463</b>	<b>162 486</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 602	2 740
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 602</b>	<b>2 740</b>
Annen finanskostnad		45 369	54 508
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>45 369</b>	<b>54 508</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-43 767</b>	<b>-51 768</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>29 696</b>	<b>110 718</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>29 696</b>	<b>110 718</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>29 696</b>	<b>110 718</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>29 696</b>	<b>110 718</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		29 696	110 718
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>29 696</b>	<b>110 718</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 568 562	1 568 562
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		60 316	68 933
Sum varige driftsmidler		1 628 878	1 637 496
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 628 878	1 637 496
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		15 668	91 029
Sum fordringer		15 668	91 029
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		455 902	487 216
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		455 902	487 216
Sum omløpsmidler		471 570	578 245
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 100 449</b>	<b>2 215 741</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		140 291	169 987
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-140 291</b>	<b>-169 987</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-137 791</b>	<b>-167 487</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 929 704	2 019 388
Øvrig langsiktig gjeld		240 000	240 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 169 704</b>	<b>2 259 388</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 169 704</b>	<b>2 259 388</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 013	22 005
Leverandørgjeld		41 566	90 922
Skyldige offentlige avgifter		2 091	2 648
Annen kortsiktig gjeld		6 865	8 264
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 536</b>	<b>123 840</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 238 240</b>	<b>2 383 228</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 100 449</b>	<b>2 215 741</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440614

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Roland Stucin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 975 483 282  
ANTON BREKKESVEI BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		906 288	847 968
<b>Sum inntekter</b>		<b>906 288</b>	<b>847 968</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		120 143	124 346
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 617	8 617
Annen driftskostnad		704 065	552 519
<b>Sum kostnader</b>		<b>832 825</b>	<b>685 482</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>73 463</b>	<b>162 486</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 602	2 740
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 602</b>	<b>2 740</b>
Annen finanskostnad		45 369	54 508
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>45 369</b>	<b>54 508</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-43 767</b>	<b>-51 768</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>29 696</b>	<b>110 718</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>29 696</b>	<b>110 718</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>29 696</b>	<b>110 718</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>29 696</b>	<b>110 718</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		29 696	110 718
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>29 696</b>	<b>110 718</b>



Organisasjonsnr: 975 483 282  
ANTON BREKKESVEI BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 568 562	1 568 562
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		60 316	68 933
Sum varige driftsmidler		1 628 878	1 637 496
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 628 878	1 637 496
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		15 668	91 029
Sum fordringer		15 668	91 029
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		455 902	487 216
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		455 902	487 216
Sum omløpsmidler		471 570	578 245
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 100 449</b>	<b>2 215 741</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	140 291	169 987
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-140 291</b>	<b>-169 987</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-137 791</b>	<b>-167 487</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 929 704	2 019 388
Øvrig langsiktig gjeld	240 000	240 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 169 704</b>	<b>2 259 388</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 169 704</b>	<b>2 259 388</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 013	22 005
Leverandørgjeld	41 566	90 922
Skyldige offentlige avgifter	2 091	2 648
Annen kortsiktig gjeld	6 865	8 264
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>68 536</b>	<b>123 840</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 238 240</b>	<b>2 383 228</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 100 449</b>	<b>2 215 741</b>



Organisasjonsnr: 975 483 282  
ANTON BREKKESVEI BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til andelseierne i Anton Brekkesvei Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 5. mai 2021 kl. 17.00 i fellesareal (ute).**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Anton Brekkesvei Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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





3619 Anton Brekkesvei Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR DELTAKERE GENERALFORSAMLING

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom De benytter Dem 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)





## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Anton Brekkesvei Borettslag  
avholdes onsdag 5. mai 2021 kl. 17.00 i fellesareal (ute).**

---

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 2020**

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap.

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

**4. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Fredrikstad, 11.04.2021  
Styret i Anton Brekkesvei Borettslag

Roger Olsen    Helen Siro Olsen    Rolf Pedersen



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Anton Brekkesvei Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

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

Anton Brekkes Vei 7A-B,  
9A-B, 11A-B

Gårds- og bruksnummer :  
46        2

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.

Anton Brekkesvei Borettslag har ingen fast ansatte.

Det er imidlertid inngått avtale om forefallende arbeid på timebasis, med to fra styret.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

**Styrets arbeid**

Vanlig vedlikehold, utbygging av skillevegger ute, noe malerarbeid. Utskifting av noen vinduer.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 906.288,-. Dette er som budsjettet.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 832.825,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lønns/personalkostnader, juridisk bistand, og kommunale avgifter.

**Resultat**

Årets resultat på kr 29.696,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til reduksjon av udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 403.034,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert en økning på 3% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe høyere energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

### Lån

Anton Brekkesvei Borettslag har lån i DNB. Lånet har flytende rente, og en total løpetid på 25 år.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettert med en økning på ca. 3% for 2021

### 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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4 % fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Anton Brekkesvei Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Anton Brekkesvei Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Anton Brekkesvei Borettslag

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 revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 13. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>454 405</b>	<b>418 778</b>	<b>454 405</b>	<b>403 034</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	29 696	110 718	94 500	91 900
Tilbakeføring av avskrivning 13	8 617	8 617	3 000	3 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-89 684	-83 708	-85 000	-88 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-51 371</b>	<b>35 627</b>	<b>12 500</b>	<b>6 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>403 034</b>	<b>454 405</b>	<b>466 905</b>	<b>409 934</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	471 570	578 245		
Kortsiktig gjeld	-68 536	-123 840		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>403 034</b>	<b>454 405</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	906 288	847 968	906 000	942 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>906 288</b>	<b>847 968</b>	<b>906 000</b>	<b>942 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-73 143	-78 846	-57 100	-69 700
Styrehonorar	4	-47 000	-45 500	-47 000	-48 500
Avskrivninger	13	-8 617	-8 617	-3 000	-3 000
Revisjonshonorar	5	-3 875	-3 750	-3 900	-4 000
Forretningsførerhonorar		-76 375	-74 370	-76 800	-79 000
Konsulenthonorar	6	-25 750	-5 250	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-113 172	-21 243	-103 000	-93 000
Forsikringer		-57 520	-50 445	-53 000	-60 800
Festeavgift		-29 221	-29 221	-29 300	-29 300
Kommunale avgifter	8	-183 311	-150 732	-168 300	-187 000
Energi/fyring		-6 226	-4 598	-4 500	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-141 881	-150 067	-154 600	-159 500
Andre driftskostnader	9	-66 734	-62 842	-52 000	-52 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-832 825</b>	<b>-685 482</b>	<b>-757 500</b>	<b>-798 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>73 463</b>	<b>162 486</b>	<b>148 500</b>	<b>143 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 602	2 740	0	0
Finanskostnader	11	-45 369	-54 508	-54 000	-52 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-43 767</b>	<b>-51 768</b>	<b>-54 000</b>	<b>-52 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>29 696</b>	<b>110 718</b>	<b>94 500</b>	<b>91 900</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		29 696	110 718		



10

Anton Brekkesvei Borettslag

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 568 563	1 568 563
Andre varige driftsmidler	13	60 316	68 933
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 628 879</b>	<b>1 637 496</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 004	5 944
Forskuddsbetalte kostnader		11 664	85 085
Driftskonto OBOS-banken		195 731	227 907
Skattetrekkkonto OBOS-banken		720	1 100
Sparekonto OBOS-banken		259 452	258 209
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>471 570</b>	<b>578 245</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 100 449</b>	<b>2 215 741</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 25 * 100		2 500	2 500
Udekket tap	14	-140 291	-169 987
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-137 791</b>	<b>-167 487</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 929 704	2 019 388
Borettsinnskudd	16	240 000	240 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 169 704</b>	<b>2 259 388</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	2 284
Leverandørgjeld		41 567	90 922
Skyldige offentlige avgifter	17	2 091	2 648
Påløpte renter		6 349	10 341
Påløpte avdrag		11 664	11 664
Annen kortsiktig gjeld	18	6 865	5 980
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>68 536</b>	<b>123 840</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 100 449</b>	<b>2 215 741</b>



11

Anton Brekkesvei Borettslag

Pantstillelse	19	3 045 000	3 045 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 11.04.2021  
Styret i Anton Brekkesvei Borettslag

Roger Olsen /s/

Helen Siro Olsen /s/

Rolf Pedersen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	893 088
Garasje	13 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>906 288</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-53 800
Påløpte feriepenger	-6 725
Arbeidsgiveravgift	-15 161
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 543
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-73 143</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 47 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 875.

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

Juridisk bistand	-20 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 625
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-25 750</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-47 806
Drift/vedlikehold VVS	-27 430
Drift/vedlikehold elektro	-3 370
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 285
Drift/vedlikehold brannsikring	-808
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 473
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-113 172</b>

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

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

Eiendomsskatt	-50 749
Kommunale avgifter	-132 562
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-183 311</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 883
Verktøy og redskaper	-22 821
Lyspærer og sikringer	-2 662
Snørydding	-3 668
Kontor- og datarekvisita	-314
Andre kontorkostnader	-2 375
Porto	-320
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 702
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-15 498
Bankgebyr	-2 742
Velferdskostnader	-750
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-66 734</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	92
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 243
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	267
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 602</b>

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

Renter og gebyr på lån i DNB	-45 187
Renter på leverandørgjeld	-183
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-45 369</b>

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

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

Gnr.46/bnr.2

Tomten er festet i 99 år fra 1968.

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

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

Feiekost for traktor		
Kostpris	16 125	
Avskrevet tidligere	-3 441	
Avskrevet i år	-1 586	
		11 098
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2018	64 353	
Avskrevet tidligere	-8 104	
Avskrevet i år	-7 031	
		49 218

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **60 316**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-8 617****NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	480 612	
Nedbetalt i år	89 684	
		-1 929 704

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-1 929 704****NOTE: 16****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1972		-240 000
------------------	--	----------

---

**SUM BORETTSSINNSKUDD** **-240 000**



**NOTE: 17**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-720
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 371
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-2 091</b>

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 725
Gebyrer	-140
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-6 865</b>

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	240 000
Pantelån	1 929 704
Påløpte avdrag	11 664
<b>TOTALT</b>	<b>2 181 368</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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

**4. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen inkomne forslag.



## Annen informasjon om borettslaget

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 776902. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. 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, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det 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.

### 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 Eiendomsforvaltning AS.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2014 Dører, vinduer, sikringssskap, endevegger

Utskifting dører til branddører  
Oppgradering sikringssskap  
Utskifting tak  
Vinduer og balkongdører  
Belegg trappeganger  
Isolering endevegger