



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 212 554  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 11.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 990212554

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 937 191	1 681 701
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 937 191</b>	<b>1 681 701</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	121 631
Annen driftskostnad		5 886 079	1 395 598
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 988 769</b>	<b>1 517 229</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 051 578</b>	<b>164 472</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		76 805	117 983
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>76 805</b>	<b>117 983</b>
Annen finanskostnad		104 616	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>104 616</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-27 811</b>	<b>117 983</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 079 389</b>	<b>282 455</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 079 389</b>	<b>282 455</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 079 389</b>	<b>282 455</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 079 389	282 455
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 079 389</b>	<b>282 455</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 105	35
Andre fordringer		31 848	
Sum fordringer		34 952	35
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 203 041	2 501 167
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 203 041	2 501 167
Sum omløpsmidler		1 237 994	2 501 202
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 238 294</b>	<b>2 501 502</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			2 430 871
Udekket tap		1 648 519	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 648 519</b>	<b>2 430 871</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 648 519</b>	<b>2 430 871</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		2 843 658	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 843 658</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 843 658</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 119	
Leverandørgjeld		15 524	42 496
Skyldige offentlige avgifter			1 923
Annen kortsiktig gjeld		26 511	26 212
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>43 154</b>	<b>70 631</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 886 812</b>	<b>70 631</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 238 294</b>	<b>2 501 502</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 384231

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 212 554  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 10.05.2025



Organisasjonsnr: 990 212 554  
ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 937 191	1 681 701
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 937 191</b>	<b>1 681 701</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	121 631
Annen driftskostnad		5 886 079	1 395 598
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 988 769</b>	<b>1 517 229</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 051 578</b>	<b>164 472</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		76 805	117 983
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>76 805</b>	<b>117 983</b>
Annen finanskostnad		104 616	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>104 616</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-27 811</b>	<b>117 983</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 079 389</b>	<b>282 455</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 079 389</b>	<b>282 455</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 079 389</b>	<b>282 455</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 079 389	282 455
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 079 389</b>	<b>282 455</b>



Organisasjonsnr: 990 212 554  
ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 105	35
Andre fordringer		31 848	
Sum fordringer		34 952	35
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 203 041	2 501 167
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 203 041	2 501 167
Sum omløpsmidler		1 237 994	2 501 202
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 238 294</b>	<b>2 501 502</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital		2 430 871
Udekket tap	1 648 519	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 648 519</b>	<b>2 430 871</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 648 519</b>	<b>2 430 871</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 843 658	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 843 658</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 843 658</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 119	
Leverandørgjeld	15 524	42 496
Skyldige offentlige avgifter		1 923
Annen kortsiktig gjeld	26 511	26 212
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>43 154</b>	<b>70 631</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 886 812</b>	<b>70 631</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 238 294</b>	<b>2 501 502</b>



Organisasjonsnr: 990 212 554  
ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE

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 2025

## Innkalling

S.nr. 6983

ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE

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:

7. april 2025 kl. 18:00, Ånnerudstua i Ånnerud Gård Borettslag.

### 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
OBOS er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Protokollvitne \*Velges i møtet\*



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

- 1. 6983 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 6983 2025 - Kommentarer til årsregnskapet..pdf
- 3. 6983 Revisjonsberetning forsinkelse.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000,-.



Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Michal Lemieszek  
16C

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Bjerke  
47B
- Lena Nilsen  
24B
- Stian Hoff Hansen  
5A

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Bjerke  
47B
- Lena Nilsen  
24B
- Olav Christian Myhr
- Stian Hoff Hansen  
5A

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kandidater velges i møtet
- Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

Styret har i 2024 avholdt 11 styremøter.

Styrets arbeid i perioden:

- **Rehabilitering av fasader:** Styret, sammen med komiteen for utvendig rehabilitering av fasader, utarbeidet et forslag til prosjektet som senere ble vedtatt av årsmøtet. I løpet av sommeren behandlet entreprenøren utvendige overflater på alle bygninger og reparerte skader i treverket. For mer omfattende skader på to verandaer engasjerte styret eksterne entreprenører til å utføre nødvendige reparasjonsarbeider. Totalkostnaden for prosjektet var kr 4 952 746,- mot beregnet kr 5 600 000,-. Kr 2 000 000,- ble finansiert fra egenkapital, og det ble tatt opp lån på kr 3 600 000,- med 10 års nedbetalingstid. Grunnet lavere sluttkostnad ble kr 647 254,- tilbakebetalt, og nedbetalingstiden på lånet ble redusert med 2 år.
- **Kollektiv leveranse av TV og Internett:** Styret hentet inn og presenterte flere tilbud på kollektiv leveranse av TV- og internettjenester til årsmøtet. Altibox sitt tilbud ble valgt. Etter at nødvendige oppgraderinger var ferdig utført i august, ble tjenesten aktivert fra 1. september.
- **Reparasjon av asfalterte overflater:** Nødvendige reparasjoner av asfalterte overflater ble utført i oktober.
- **Strømpriser for elbillading:** Styret fulgte opp og justerte strømpriser for elbillading for å gi beboerne rimeligst mulig pris. I tillegg ble strømleverandøren byttet i midten av 2024 for å redusere fellesutgifter. Stor innsats fra styremedlem Martin Ganning, mange takk!
- **Takrennevask:** Takrennevask ble utført i oktober.
- **Vintertjenester:** I en krevende snøsesong fulgte styret opp leverandøren av vintertjenester og sørget for at nødutganger og areal rundt søppelcontainere var frie for snø. Tusen takk til alle som har bidratt!
- **Dugnad:** Det ble avholdt en vellykket dugnad 6. mai med godt oppmøte. I tillegg ble det utført omfattende opprydding på skråningen nedenfor blokkene 16-22 og 24-30 høsten 2024. Takk for innsatsen fra beboerne!

**Styrets planer fremover:** I 2025 er det nødvendig med utbedring av noen mindre taks-kader avdekket under takrennerens og fasaderehabilitering. Styret skal begynne kartlegging og få oversikt over kostnader med tanke på fremtidig utskifting av dører og vinduer i sameiet. Det skal også velges en ny betalingsløsning for elbillading som skal sørge for rettfærdig fordeling av kostnader og rimeligere priser.



## ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 212 554, KUNDENR. 6983

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 898 239	1 673 088	1 687 000	2 331 000
Andre inntekter	3	38 952	8 613	0	25 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 937 191</b>	<b>1 681 701</b>	<b>1 687 000</b>	<b>2 356 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-15 031	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-106 600	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-7 776	-7 260	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-118 373	-112 570	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-15 303	-64 934	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-5 129 931	-841 332	-2 356 000	-358 000
Forsikringer		-231 496	-199 819	-230 000	-276 000
Kommunale avgifter		0	-4 900	-5 000	-13 750
Energi/fyring		-90 272	-90 722	-70 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 092	0	0	-338 000
Andre driftskostnader	9	-192 838	-74 061	-151 200	-194 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 988 769</b>	<b>-1 517 229</b>	<b>-3 064 200</b>	<b>-1 527 950</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-4 051 578</b>	<b>164 472</b>	<b>-1 377 200</b>	<b>828 050</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	76 805	117 983	0	15 000
Finanskostnader	11	-104 616	0	0	-244 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-27 811</b>	<b>117 983</b>	<b>0</b>	<b>-229 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-4 079 389</b>	<b>282 455</b>	<b>-1 377 200</b>	<b>599 050</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	282 455		
Fra opptjent egenkapital		-2 430 870	0		
Udekket tap		-1 648 519	0		



### ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 212 554, KUNDENR. 6983

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler		300	300
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>300</b>	<b>300</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 105	35
Forskuddsbetalte kostnader		31 848	0
Driftskonto OBOS-banken		162 964	935 147
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	1 500
Sparekonto OBOS-banken		824 433	1 356 730
Sparekonto OBOS-banken II		215 644	207 790
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 237 994</b>	<b>2 501 202</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 238 294</b>	<b>2 501 502</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	2 430 871
Udekket tap	12	-1 648 519	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 648 519</b>	<b>2 430 871</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 843 658	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 843 658</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 511	26 212
Leverandørgjeld		15 524	42 496
Skyldige offentlige avgifter		0	1 923
Påløpte renter		1 119	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>43 154</b>	<b>70 631</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 238 294</b>	<b>2 501 502</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 18.03.2025

Styret i Ånnerudtoppen Boligsameie

Michal Lemieszek /S/

Silje Christine Bugge /S/

Victor Rodvang /S/

Martin Ganninger

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**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. 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	1 788 928
TV/Internett	109 311
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 898 239</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Elbil lading 2023	15 485
Elbil lading	23 467
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>38 952</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 776.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 303
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 303</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malermester Buer Drammen AS	-4 908 646
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 908 646</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-116 878
Drift/vedlikehold VVS	-4 693
Drift/vedlikehold elektro	-5 204
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-87 301
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 209
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 129 931</b>

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

Container	-4 095
Annen leiekostnad	-1 200
Datautstyr	-13 808
Annet driftsmateriale	-1 192
Snørydding	-52 046
Gressklipping	-107 454
Andre fremmede tjenester	-1 067
Andre kontorkostnader	-1 287
Kontingenter	-6 400
Bank- og kortgebyr	-3 189
Velferdskostnader	-1 099
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-192 838</b>

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter bank	55 201
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	217
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 387
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>76 805</b>

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

Renter og gebyr på lån	-104 616
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-104 616</b>

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 113****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2024

-3 600 000

Nedbetalt i år

756 342

-2 843 658

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-2 843 658**



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntektene er **kr 1 937 191**, og er høyere enn budsjett grunnet mer innkrevd i felleskostnader og i andre inntekter (se note 3).

Driftskostnadene er **kr 5 988 76**, og er høyere enn budsjett grunnet mer brukt i drift og vedlikehold. Det ble gjennomført omfattende fasaderehabilitering av hele bygningsmassen med utbedring av skader og overflatebehandling. I tillegg ble det utført vedlikehold av takrenner og reparasjon av asfaltoverflater.

### Resultat

Årets resultat **kr 4 079 389** vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 1 194 840**.



### **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med **kr 358 000**.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økte felleskostnader, som vedtatt av årsmøte i 2024, og tar høyde for utgifter knyttet til inngått fellesavtale for leveranse av TV- og Internett tjenester, samt betjening av lån tatt opp i forbindelse med fasaderehabiliteringsprosjektet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Ånnerudtoppen Boligsameie

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ånnerudtoppen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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 sameiet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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. 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 brukeren foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future  
with confidence**

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 kontrollen 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 sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 1. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 8FUS-DWMAP-IS6RE-2FY-JK6CR-QDVPK



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-01 18:24:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8F1J5-DWMAP-156RE-2F1FY-JK6CR-QDVPK

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25

Selskapsnummer: 6983 Selskapsnavn: ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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