



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		554 898	562 051
<b>Sum inntekter</b>		<b>554 898</b>	<b>562 051</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		693 477	478 853
<b>Sum kostnader</b>		<b>704 887</b>	<b>490 263</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-149 989</b>	<b>71 788</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		733	113
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>733</b>	<b>113</b>
Annen finanskostnad		23 942	21 594
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 942</b>	<b>21 594</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-23 209</b>	<b>-21 481</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-173 198</b>	<b>50 307</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-173 198</b>	<b>50 307</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-173 198</b>	<b>50 307</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-173 198</b>	<b>50 307</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-173 198	50 307
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-173 198</b>	<b>50 307</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 440 000	22 440 000
Sum varige driftsmidler		22 440 000	22 440 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 440 000	22 440 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		16 506	14 879
Sum fordringer		16 506	14 879
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		289 686	214 093
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		289 686	214 093
Sum omløpsmidler		306 192	228 972
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 746 192</b>	<b>22 668 972</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 400</b>	<b>4 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		12 939 232	13 112 430
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 939 232</b>	<b>13 112 430</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 943 632</b>	<b>13 116 830</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		776 856	524 532
Øvrig langsiktig gjeld		9 020 000	9 020 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 796 856</b>	<b>9 544 532</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 796 856</b>	<b>9 544 532</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		70	
Leverandørgjeld		680	693
Annen kortsiktig gjeld		4 953	6 917
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 704</b>	<b>7 610</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 802 560</b>	<b>9 552 142</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 746 192</b>	<b>22 668 972</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393875

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 987 989 262  
ANKERSKOGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		554 898	562 051
<b>Sum inntekter</b>		<b>554 898</b>	<b>562 051</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		693 477	478 853
<b>Sum kostnader</b>		<b>704 887</b>	<b>490 263</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-149 989</b>	<b>71 788</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		733	113
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>733</b>	<b>113</b>
Annen finanskostnad		23 942	21 594
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 942</b>	<b>21 594</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-23 209</b>	<b>-21 481</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-173 198</b>	<b>50 307</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-173 198</b>	<b>50 307</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-173 198</b>	<b>50 307</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-173 198</b>	<b>50 307</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-173 198	50 307
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-173 198</b>	<b>50 307</b>



Organisasjonsnr: 987 989 262  
ANKERSKOGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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			
Sum varige driftsmidler		22 440 000	22 440 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		22 440 000	22 440 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		16 506	14 879
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		289 686	214 093
Sum omløpsmidler		306 192	228 972
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 746 192</b>	<b>22 668 972</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		12 939 232	13 112 430



Sum opptjent egenkapital	12 939 232	13 112 430
Sum egenkapital	12 943 632	13 116 830
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	776 856	524 532
Øvrig langsiktig gjeld	9 020 000	9 020 000
Sum annen langsiktig gjeld	9 796 856	9 544 532
Sum langsiktig gjeld	9 796 856	9 544 532
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	70	
Leverandørgjeld	680	693
Annen kortsiktig gjeld	4 953	6 917
Sum kortsiktig gjeld	5 704	7 610
Sum gjeld	9 802 560	9 552 142
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 746 192</b>	<b>22 668 972</b>





Organisasjonsnr: 987 989 262  
ANKERSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet      Årets      Fjorårets

Pantstillelse      Beløp

Beholdning av egne aksjer      Antall      Pålydende      Andel av aksjek.

## Note

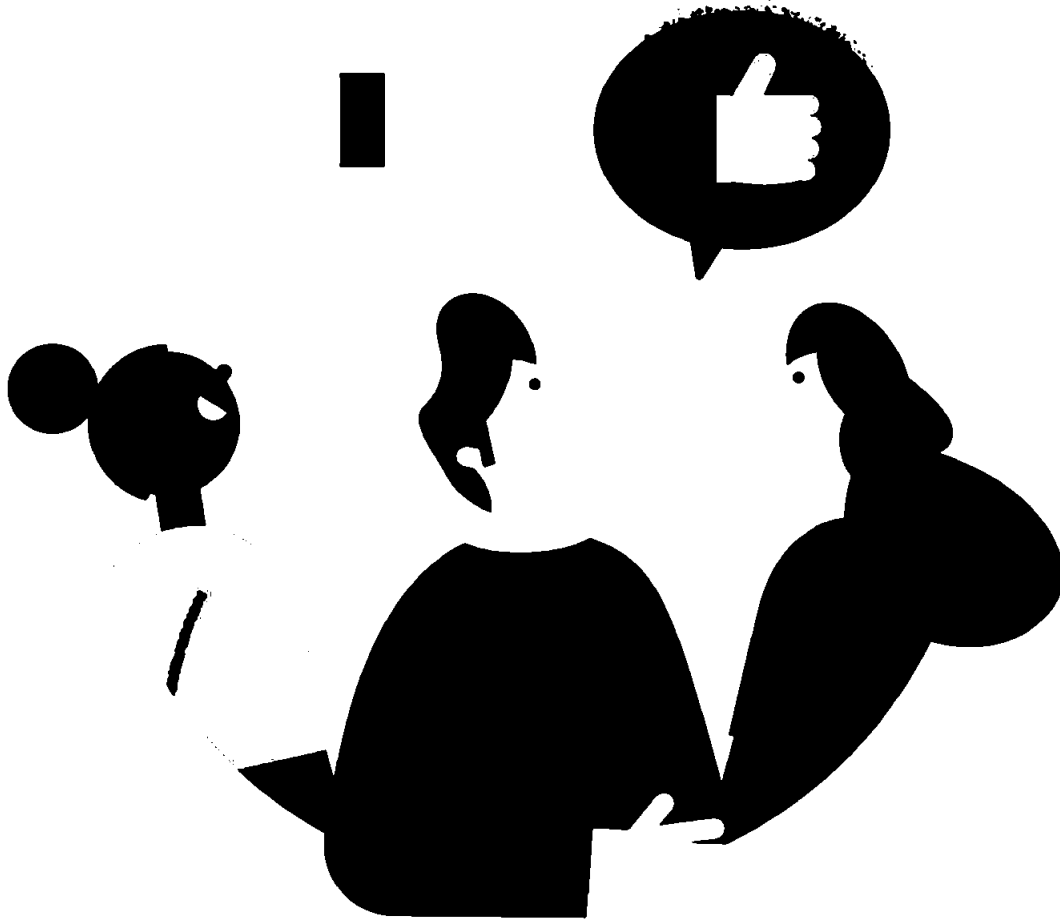
### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



## Generalforsamling 2023

4869 Ankerskogen Borettslag





## Til andelseierne i Ankerskogen Borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ankerskogen 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.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Ankerskogen Borettslag  
avholdes onsdag 8. mars 2023 kl. 18:00 i Ankerskogen kafé

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Hamar, 13.02.2023  
Styret i Ankerskogen Borettslag

Ragnhild Sonja Haugli /s/

Iren Langseth /s/

Knut Bjørn Berntsen /s/



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ragnhild Sonja Haugli	valgt i 2022 for 2 år
Nestleder	Iren Langseth	valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	Knut Bjørn Berntsen	valgt i 2021 for 2 år
Varamedlem	Ole Jacob Skaug	valgt i 2022 for 1 år

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Ankerskogen Borettslag

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

1 3030

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

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets rapport 2022

Så er igjen et nytt år gått, heldigvis uten store uforutsette hendelser/kostnader hva gjelder hus og uteområde, mens planlagt maling av bygning er vel gjennomført.

Ved vanlig service ble oppdaget at heisalarmen var røket, er nå reparert, men ga en ekstra kostnad på ca. 20.000,-. Vanlig service også på garasjeport.

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

Førstehjelpskurset som måtte corona-avlyses i 2021, kunne heldigvis bli avholdt i juni-22.

Skiftet avtrekksvifter i 2 leiligheter, videre utskiftninger når påkrevet.

Planlegging av el-bil ladere i garasjen er i gang, brev til beboerne om evt. kjøp av el-bil levert, viktig for at installering kommer på plass i tide.

Da mange av borettslagets faste kostnader økes i 2023, er brev levert beboerne om økning av felleskostnadene med 12% fom januar 2023.

Felleslunsj som var planlagt på Atlungstad i august måtte dessverre avlyses da de hadde stengt på datoen vi hadde bestilt, men et hyggelig førjulstreff med langbord, mat og drikke og godt humør i garasjen ble gjennomført.

### Økonomi

Årsregnskapet er satt opp i henhold til forskrift for borettslag og under forutsetning av fortsatt drift. Årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomi.

Styret mener at økonomien i borettslaget er rimelig bra med en saldo på bank ca. kr. 300.000,- hvorav ca. kr. 65.000,- er differansen mellom lån på kr. 300.000,- ifbm maling av huset som er utført og installering av el-bil ladere som ennå ikke er utført.

Styret



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utvendig maling.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

### Disponible midler

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





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Vi har lagt til grunn følgende økning i budsjettet:

Det er budsjettert med kr 95 000 i eiendomsskatt, kr 84 000 i vann- og avløpsavgift, kr 600 i feieavgift og kr 34 000 i renovasjonsavgift.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

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

### Lån

Ankerskogen Borettslag har lån i OBOS Banken og EIKA.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2 % for 2023.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ankerskogen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ankerskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



#### 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 brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 16. februar, 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



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

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>221 362</b>	<b>207 674</b>	<b>221 362</b>	<b>300 488</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-173 198	50 307	7 000	59 800
Tillegg for nye langsiktige lån	15	300 000	-7	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-47 676	-36 613	-37 000	-60 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>79 126</b>	<b>13 687</b>	<b>-30 000</b>	<b>-200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>300 488</b>	<b>221 362</b>	<b>191 362</b>	<b>300 288</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		306 192	228 972		
Kortsiktig gjeld		-5 704	-7 610		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>300 488</b>	<b>221 362</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		51 054	58 207	47 016	54 000
Innkrevde felleskostnader	2	503 844	503 844	503 984	564 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>554 898</b>	<b>562 051</b>	<b>551 000</b>	<b>618 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 410	-1 500	-1 500
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-5 100	-4 700	-5 000	-5 800
Forretningsførerhonorar		-41 965	-40 740	-42 000	-44 000
Konsulenthonorar	6	-1 320	-7 082	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-278 007	-65 682	-70 000	-55 000
Forsikringer		-64 544	-60 707	-68 000	-71 000
Kommunale avgifter	8	-194 599	-203 559	-212 500	-213 600
Energi/fyring		-35 892	-34 070	-45 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-60 063	-56 102	-59 000	-65 000
Andre driftskostnader	9	-11 987	-6 210	-10 400	-14 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-704 887</b>	<b>-490 263</b>	<b>-533 400</b>	<b>-525 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-149 989</b>	<b>71 788</b>	<b>17 600</b>	<b>93 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-149 989</b>	<b>71 788</b>	<b>17 600</b>	<b>93 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	733	113	0	0
Finanskostnader	11	-23 942	-21 594	-10 600	-33 200
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-23 209</b>	<b>-21 481</b>	<b>-10 600</b>	<b>-33 200</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-173 198</b>	<b>50 307</b>	<b>7 000</b>	<b>59 800</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	50 307		
Fra annen egenkapital		-173 198	0		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	21 640 000	21 640 000
Tomt		800 000	800 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>22 440 000</b>	<b>22 440 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		15 511	14 521
Andre kortsiktige fordringer	13	995	358
Driftskonto OBOS-banken		242 621	167 416
Skattetrekkskonto OBOS-banken		400	400
Sparekonto OBOS-banken		46 665	46 277
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>306 192</b>	<b>228 972</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 746 192</b>	<b>22 668 972</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 11 * 400		4 400	4 400
Annen egenkapital	14	12 939 232	13 112 430
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>12 943 632</b>	<b>13 116 830</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	776 856	524 532
Borettsinnskudd	16	9 020 000	9 020 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 796 856</b>	<b>9 544 532</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		680	693
Påløpte renter		70	0
Annen kortsiktig gjeld	17	4 953	6 917
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 704</b>	<b>7 610</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **22 746 192** **22 668 972**

Pantstillelse	18	22 740 000	22 490 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 13.02.2023  
Styret i Ankerskogen Borettslag

Ragnhild Sonja Haugli /s/

Knut Bjørn Berntsen /s/

Iren Langseth /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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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



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

Felleskostnader	503 844
Kapitalkostnader på IN-lån	48 918
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 136
Overført til kapitalkostnader	-51 054
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>503 844</b>

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

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

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 10 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 100.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 320
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 320</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-248 173
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-803
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 501
Kostnader dugnader	-531
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-278 007</b>

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

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

Eiendomsskatt	-90 184
Vann- og avløpsavgift	-73 769
Feieavgift	-508
Renovasjonsavgift	-30 138
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-194 599</b>

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

Verktøy og redskaper	-351
Lyspærer og sikringer	-506
Andre fremmede tjenester	-6 737
Kontor- og datarekvisita	-249
Andre kontorkostnader	-540
Porto	-39
Drivstoff biler, maskiner osv.	-857
Bank- og kortgebyr	-2 265
Velferdskostnader	-444
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-11 987</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	345
Renter av sparekonto i OBOS-banken	388
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>733</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-16 049
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 893
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-23 942</b>

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

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

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.1/bnr.3030

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	995
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>995</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 550 027
Egenkapital fra IN tidligere	12 073 451
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-7 684 246
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>12 939 232</b>

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

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-300 000	
Nedbetalt tidligere	300 000	
Nedbetalt i år	-287 322	-287 322

EIKA

Refinansiert fra DNB 30.03.2012

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2005	-13 420 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	822 017	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	34 998	
Nedbetalt tidligere, IN	12 073 451	
Nedbetalt i år, IN	0	-489 534

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-776 856**

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

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-4 953
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 953</b>

**LANGSIKTIGE FORDRINGER****NOTE: 18****PANTSTILLELSE****22 740 000**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 020 000
Pantelån	776 856
Beregnete IN-forpliktelse	4 389 268
<b>TOTALT</b>	<b>14 186 124</b>

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

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560633. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. mars og 30. september** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022

Utvendig malerarbeid

Utført av Morten Skancke AS