

# Til andelseierne i Ånnerud Gård Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 22. mai 2019 kl. 18.00 i Ånnerudstua.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ånnerud Gård Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

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

## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Ånnerud Gård Borettslag  
Avholdes onsdag 22. mai 2019 kl. 18.00 i Ånnerudstua.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2018

- A) Årsrapport og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ikke meldt inn noen saker til behandling for generalforsamlingen i 2019.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Asker, 30. april 2019  
Styret i Ånnerud Gård Borettslag

Bjarne Remaas /S/     Anne-Berit Aspås /S/     Anne Merete Halle /S/     Alf Ivar Værnes /S/

## ÅRSRAPPORT FOR 2018

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjarne Remaas	Ånnerudhagen 8 B	2017-2019
Styremedlem	Anne-Berit Aspås	Ånnerudhagen 32 B	2018-2020
Styremedlem	Anne Merete Halle	Ånnerudhagen 14 A	2017-2019
Styremedlem	Alf Ivar Værnes	Ånnerudhagen 18 B	2017-2019
Varamedlem	Terje Sæther	Ånnerudhagen 14 B	2018-2019
Varamedlem	May-Liss Sivertsen	Ånnerudhagen 4 A	2018-2019
Varamedlem	Jon Arne Valset	Ånnerudhagen 11 B	2018-2019

### Valgkomiteen

Arne Kjølseth

Anne-Lise Tungebakke

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

### Generelle opplysninger om Ånnerud Gård Borettslag

Borettslaget består av 41 andelsleiligheter.

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

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Ånnerud Gård Borettslag har ansatt på timebasis en som vasker og en som hjelper til med diverse drift og vedlikeholdsoppgaver i borettslaget. Det har ikke vært rapportert om ulykker i 2018.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS og styrets rådgiver er Cathrine Naas.

Borettslagets revisor er KPMG.

**Styrets arbeid mai 2018 – mai 2019:**

Styret har hatt 12 møter, og arrangert 2 beboermøter i løpet av året.

Det har vært 4 overdragelser av leiligheter.

**Utført vedlikehold:****Bygninger:**

- Reparasjon og maling av gjerdet rundt Ånnerudstua.
- Maling av platting og inngangsdør, Ånnerudstua.
- Inspeksjon av tak med nødvendige utskiftinger/reparasjoner.

**Brannvarsling:**

- Kontroll av brannvarsling. Ny brannsentral montert.

**Heiser:**

- Vedlikehold og utskifting av slitte deler, samt årlig kontroll.

**EL-anlegg i fellesområde:**

- Vanlig sjekk.
- Lagt opp ny kontakt til juletre og grillplass.

**Garasjer:**

- Vedlikehold garasjeport.

**Annet arbeid:**

- Refinansiering av felleslån.
- Radonmåling og installering av 2 radonbrønner der nivået er for høyt.
- Satt bort vaktmesteroppgaver som plenklipping, snørydding og hekkeklipping til innleide firmaer.

**Innkjøp:**

- Bortsett fra ny brannsentral, er det ikke gjort større innkjøp i 2018.

**PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD I 2019:**

- Tilstandskontroll, rød husrekke.
- Ferdigstille utbedringer etter taksjekk.
- Årlig vedlikehold av brannsentral, heiser og el-anlegg i fellesområder.
- Installere enkelt opplegg for el-biler.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 2 900 640.

Dette er kr 47 640 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som hovedsakelig består av viderefakturering av filtre.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 1 303 011.

Dette er kr 272 999 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre til drift og vedlikehold enn forutsett i budsjett. Et større prosjekt i fjor var ny brannsentral.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 1 103 188 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

Selskapet har i 2018 opprettet IN-avtale. Første mulighet til å nedbetale på lånet er 30.05.2019, neste mulighet er 30.11.2019.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 kr 1 095 317 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2019".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Asker kommune**

Kommunale avgifter er budsjettet i tråd med rådmannens forslag til handlingsplan. Det er derfor budsjettet med en økning på 25% i avløpsavgiften, ingen endring i vannavgiften og 4% økning i renovasjonsavgiften.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2019 har økt med kr 2 220. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ånnerud Gård Borettslag.

### **Lån**

Ånnerud Gård Borettslag har tidligere hatt lån både i Husbanken og i Sparebank Øst. Disse er ila nedbetalt og konvertert til kun ett lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)**

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % p.a

### **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 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 04063  
Fax +47 22 60 96 01  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i borettslaget Ånnerud Gård Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Ånnerud Gård Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 103 188. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap 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 2018, 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 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

Offices in:

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

Statsautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

## 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.

Oslo, 8. mai 2019  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Svein Christian Wiig

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2019-05-08 07:35:12Z



Penneo Dokumentnøkkel: 2JJFX-IWD73-K52GE-OSWSD-W4W10-J5ZZZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-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 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>579 270</b>	<b>941 259</b>	<b>579 270</b>	<b>1 095 318</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 103 188	-640 308	747 000	1 208 500
Tilbakeføring av avskrivning	13	7 340	7 340	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	16 894 280	1 400 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-17 489 059	-1 129 021	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		300	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>516 049</b>	<b>-361 989</b>	<b>747 000</b>	<b>1 208 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 095 317</b>	<b>579 270</b>	<b>1 326 270</b>	<b>2 303 818</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 230 514	713 082		
Kortsiktig gjeld		-135 197	-133 812		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 095 317</b>	<b>579 270</b>		

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 833 629	2 772 092	2 853 000	2 853 000
Andre inntekter	3	67 011	24 530	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 900 640</b>	<b>2 796 622</b>	<b>2 853 000</b>	<b>2 853 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-228 401	-186 822	-288 000	-110 000
Styrehonorar	5	-100 000	-50 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-7 340	-7 340	0	0
Revisjonshonorar		0	-4 320	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-73 405	-89 340	-73 000	-75 000
Konsulenthonorar	6	-19 227	-2 764	0	-13 000
Drift og vedlikehold	7	-410 323	-2 099 151	-615 000	-367 000
Forsikringer		-86 061	-77 763	-80 000	-93 000
Kommunale avgifter	8	-74 172	-77 479	-81 000	-77 500
Energi/fyring		-59 925	-58 826	-60 000	-79 000
TV-anlegg/bredbånd		-176 586	-170 286	-172 000	-182 000
Andre driftskostnader	9	-67 560	-89 702	-95 000	-147 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 303 001</b>	<b>-2 913 794</b>	<b>-1 576 000</b>	<b>-1 255 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 597 640</b>	<b>-117 172</b>	<b>1 277 000</b>	<b>1 597 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 456	6 369	0	0
Finanskostnader	11	-496 908	-529 505	-530 000	-389 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-494 452</b>	<b>-523 136</b>	<b>-530 000</b>	<b>-389 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 103 188</b>	<b>-640 308</b>	<b>747 000</b>	<b>1 208 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 103 188	0		
Reduksjon opptjent egenkapital		0	-640 308		

**BALANSE**

	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	34 124 605	34 124 605
Tomt		3 400 000	3 400 000
Andre varige driftsmidler	13	3 059	10 398
Langsiktige fordringer		0	300
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>37 527 664</b>	<b>37 535 303</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		17 974	22 703
Kundefordringer		78	0
Kortsiktige fordringer	14	271 315	175 044
Driftskonto OBOS-banken		325 425	0
Driftskonto OBOS-banken II		8 446	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		6 788	0
Sparekonto OBOS-banken		600 424	0
Innestående i andre banker		64	515 335
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 230 514</b>	<b>713 082</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 758 178</b>	<b>38 248 385</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		10 118 701	9 015 514
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>10 118 701</b>	<b>9 015 514</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 894 280	17 489 059
Borettsinnskudd	16	11 610 000	11 610 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>28 504 280</b>	<b>29 099 059</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 837	6 896
Leverandørgjeld		92 671	16 282
Skyldige offentlige avgifter	17	12 692	16 506
Påløpte renter		2 129	75 148
Annen kortsiktig gjeld	18	20 869	18 980
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>135 197</b>	<b>133 812</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 758 178</b>	<b>38 248 385</b>
Pantstillelse	19	29 110 000	
Garantiansvar		0	

Asker, 30.04.2019,  
 Styret i Ånnerud Gård Borettslag  
 Bjarne Remaas /S/  
 Anne Merete Halle /S/

Anne-Berit Aspås /S/  
 Alf Ivar Værnes /S/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 verdi-forningelse. 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	1 229 873
Avdrag lån	1 026 597
Renter lån	458 392
Garasje	138 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 852 862</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-19 233
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 833 629</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Eierskiftegebyrer	13 290
Filter	16 526
Avklaring forkjøpsrett	16 545
Ånnerudstua	14 000
Øvrige inntekter	6 650
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>67 011</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-144 750
Lønn rengjøringshjelp	-22 200
Påløpte feriepenger	-20 869
Arbeidsgiveravgift	-40 583
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-228 401</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 100 000.

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

Juridisk bistand	-1 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-17 914
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-19 227</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-13 507
Drift/vedlikehold elektro	-21 508
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 556
Drift/vedlikehold heisanlegg	-113 689
Drift/vedlikehold brannsikring	-228 416
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 513
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 843
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 293
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-410 323</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-1 460
Renovasjonsavgift	-72 712
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-74 172</b>

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

Container	-100
Verktøy og redskaper	-1 396
Driftsmateriell	-5 759
Lyspærer og sikringer	-1 637
Snørydding/gressklipping	-23 500
Andre fremmede tjenester	-3 526
Kontor- og datarekvisita	-2 668
Trykksaker	-1 642
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 900
Andre kontorkostnader	-9 011
Porto	-161
Drivstoff biler, maskiner osv.	-771
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-6 821
Bank- og kortgebyr	-3 273
Velferdskostnader	-4 395
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-67 560</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	901
Renter av sparekonto i OBOS-banken	424
Renter av innskudd i andre banker	135
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	996
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 456</b>

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

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Øst	-40 253
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-318 675
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-117 118
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Øst	-20 787
Renter på leverandørgjeld	-75
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-496 908</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1996 inkl. evt. senere påkostninger	34 124 605
--	------------

<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>34 124 605</b>
----------------------	-------------------

Tomten eies av borettslaget.

Gnr.8/bnr.499

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

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

Tilgang 2014	36 699	
Avskrevet tidligere	-26 301	
Avskrevet i år	-7 340	
		3 058

**Snøfreser**

Tilgang 2011	32 180	
Avskrevet tidligere	-32 179	
		1

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>3 059</b>
--------------------------------	--	--------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-7 340</b>
--------------------------------	--	---------------

**NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 247
ABBL	300
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	268 768

<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>271 315</b>
-----------------------------------	----------------

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.



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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 1,46 %. Løpetiden var 29 år.

Opprinnelig 1998	-23 230 000
Nedbetalt tidligere	9 397 421
Nedbetalt i år	13 832 579

0

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-16 894 280
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0

-16 894 280

**Sparebanken Øst**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,35 %. Løpetiden var 14 år.

Opprinnelig 2016	-1 411 400
Nedbetalt tidligere	157 920
Nedbetalt i år	1 253 480

0

**Sparebanken Øst**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,35 %. Løpetiden var 20 år.

Opprinnelig 2016	-2 403 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	2 403 000

0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-16 894 280****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

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

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

**OBOS Boligkreditt AS****Første avdrag er 30/10-2023****Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2023**

102, 103, 104, 206, 207, 208	900
109, 110, 115, 116, 126, 131	1 000
132, 135, 136, 139, 140, 212	1 000
213, 218, 219, 228, 229, 233	1 000
234, 237, 238, 241, 242	1 000
101, 111, 117, 121, 122, 127	1 200
205, 214, 220, 223, 224, 230	1 200

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

Opprinnelig 1996	-11 610 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-11 610 000</b>

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 788
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 904
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-12 692</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-20 869
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-20 869</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 610 000
Pantelån	16 894 280
<b>TOTALT</b>	<b>28 504 280</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

Bygninger	34 124 605
Tomt	3 400 000
<b>TOTALT</b>	<b>37 524 605</b>

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honoraret for perioden 2018/2019 er foreslått satt til kr 100 000 i henhold til budsjett 2019.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

#### VALGKOMITEENS INNSTILLING

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Anne Merete Halle

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Monica Myhren

Anne Marie Andresen

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Anne-Berit Aspås

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Jon Arne Valset

2. May-Liss Sivertsen

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Bjarne Remaas

Torstein Langleite

I valgkomiteen for Ånnerud Gård Borettslag  
Arne Kjølseth /S/  
Anne-Lise Tungebakke /S/

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret kan kontaktes på privat telefon eller e-post til de enkelte medlemmene. Se utdelt telefonliste over beboerne i borettslaget. Se også Ånnerud Gård Borettslags hjemmeside på [www.aannerudgaard.no](http://www.aannerudgaard.no) for ytterligere informasjon.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Parkering**

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

### **Nøkler**

Rekvisisjon kan bestilles hos styret.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6681346. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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.

### **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. Ånnerud Gård Borettslag er direkte tilknyttet brannvesenet med brannvarslingssentral, og det er borettslagets ansvar å sørge for tilsyn med denne varslingen. Testing av brannslange (i kjøkkenskapet) er den enkelte andelseiers ansvar. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05. og 30.11. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

**Energimerking**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

Rehabilitering av den røde rekka er planlagt til 2020. For å spare penger til dette, har styret skåret ned på vedlikehold til bare det aller mest nødvendige. Se ellers egen vedlikeholdsplan for kommende 5-årsperiode!

## VEDLIKEHOLDSPLAN Perioden 2019 – 2023

Beskrivelse av og tid for planlagt vedlikehold	Estimert kostnad
<b>Bygninger, Fasader, Balkonger, Vinduer</b>	
<b>2019</b> Rød husrekke. Tilstandskontroll	5.000
Grundig taksjekk av alle husrekker, gjennomføringer og beslag, utbedringer	100.000
<b>2020</b> Rød husrekke. Utbedring av råteskader og maling inkludert grunnmurer	950.000
Maling Ånnerudstua	40.000
<b>2021</b> Gul husrekke, Fasadevask	40.000
<b>2022</b> Blå husrekke. Fasadevask	Anslås senere
Taksjekk, alle bygninger	Anslås senere
<b>2023</b> Tilstandskontroll, alle bygninger Rød husrekke Fasadevask	Anslås senere Anslås senere
<b>Garasjeanlegg</b>	
<b>2018 – 2022</b> Vask av garasjegyulv annet hvert år	10.000/år
Vedlikehold garasjeport	15.000/år
<b>Brannvarslingsanlegg</b>	
<b>2019</b> Reparere nødlys i garasje og montere brannslukkingsapparat i verksted	10.000
<b>2019 – 2023</b> Årlig vedlikehold av brannskap Teste sensorer og bytte defekte sensorer Sjikke batteri i sender fra brannskap til brannvesen	20.000
<b>Heiser</b>	
<b>2018 – 2023</b> Vedlikehold og utskifting av slitte deler. Offentlig kontroll	30.000/år
<b>Elektrisk hovedanlegg og anlegg i fellesområder</b>	
<b>2019</b> Installere enkelt opplegg for ladning av elbiler	35.000
<b>2019 – 2023</b> Forberede opplegg for individuell installasjon av lader for elbiler	75.000

## VEDLIKEHOLDSPLAN Perioden 2019 – 2023

Beskrivelse av og tid for planlagt vedlikehold	Estimert kostnad
<b>Overvanns og avløpsanlegg</b>	
<b>2022-2023</b> Spyling av stammer og bunnledninger fram til hovedledning, stikkledninger fra sluk på bad og frem til stamme, samt fra vannlås på kjøkkenopplegg og frem til stamme.	Anslås senere
<b>Utearealer</b>	
<b>2019- 2021</b> Rydding av skråninger hvert annet år	10.000/år
<b>2021 – 2023</b> Reparasjon av asfalt på gang og kjøreveier	Anslås senere
<b>2021 – 2023</b> Plante trær mot Gamle drammensvei	Anslås senere