



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 011 449
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ENEBAKKVEIEN 20
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 552 292	1 123 620
Sum inntekter		1 552 292	1 123 620
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	91 850
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		232 300	4 554
Annen driftskostnad		687 138	686 372
Sum kostnader		999 308	782 777
Driftsresultat		552 984	340 843
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 010	2 604
Sum finansinntekter		1 010	2 604
Annen finanskostnad		134 874	122 790
Sum finanskostnader		134 874	122 790
Netto finans		-133 864	-120 186
Ordinært resultat før skattekostnad		419 120	220 656
Ordinært resultat etter skattekostnad		419 120	220 656
Årsresultat		419 120	220 656
Totalresultat		419 120	220 656
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		419 120	220 656
Sum overføringer og disponeringer		419 120	220 656



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 803 083	1 803 083
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 090 699	1 174 370
Sum varige driftsmidler		3 893 782	2 977 453
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 893 782	2 977 453
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		188 847	218 781
Sum fordringer		188 847	218 781
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		276 558	1 079 947
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		276 558	1 079 947
Sum omløpsmidler		465 405	1 298 729
SUM EIENDELER		4 359 187	4 276 182

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 895 386	2 314 506
Sum opptjent egenkapital		-1 895 386	-2 314 506
Sum egenkapital		-1 890 986	-2 310 106
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 558 340	5 755 091
Øvrig langsiktig gjeld		651 680	651 680
Sum annen langsiktig gjeld		6 210 020	6 406 771
Sum langsiktig gjeld		6 210 020	6 406 771
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		601	994
Leverandørgjeld		11 373	163 627
Annen kortsiktig gjeld		28 179	14 895
Sum kortsiktig gjeld		40 153	179 516
Sum gjeld		6 250 173	6 586 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 359 187	4 276 182



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458997

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 011 449
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ENEBAKKVEIEN 20
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 955 011 449
BORETTLAGET ENEBAKKVEIEN 20

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 552 292	1 123 620
Sum inntekter		1 552 292	1 123 620
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	91 850
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		232 300	4 554
Annen driftskostnad		687 138	686 372
Sum kostnader		999 308	782 777
Driftsresultat		552 984	340 843
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 010	2 604
Sum finansinntekter		1 010	2 604
Annen finanskostnad		134 874	122 790
Sum finanskostnader		134 874	122 790
Netto finans		-133 864	-120 186
Ordinært resultat før skattekostnad		419 120	220 656
Ordinært resultat etter skattekostnad		419 120	220 656
Årsresultat		419 120	220 656
Totalresultat		419 120	220 656
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		419 120	220 656
Sum overføringer og disponeringer		419 120	220 656



Organisasjonsnr: 955 011 449
BORETTSLAGET ENEBAKKVEIEN 20

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 803 083	1 803 083
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 090 699	1 174 370
Sum varige driftsmidler		3 893 782	2 977 453
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 893 782	2 977 453
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		188 847	218 781
Sum fordringer		188 847	218 781
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		276 558	1 079 947
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		276 558	1 079 947
Sum omløpsmidler		465 405	1 298 729
SUM EIENDELER		4 359 187	4 276 182
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 895 386	2 314 506
Sum opptjent egenkapital	-1 895 386	-2 314 506
Sum egenkapital	-1 890 986	-2 310 106
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 558 340	5 755 091
Øvrig langsiktig gjeld	651 680	651 680
Sum annen langsiktig gjeld	6 210 020	6 406 771
Sum langsiktig gjeld	6 210 020	6 406 771
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	601	994
Leverandørgjeld	11 373	163 627
Annen kortsiktig gjeld	28 179	14 895
Sum kortsiktig gjeld	40 153	179 516
Sum gjeld	6 250 173	6 586 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 359 187	4 276 182



Organisasjonsnr: 955 011 449
BORETTSLAGET ENEBAKKVEIEN 20

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamlingen i Borettslaget Enebakkveien 20 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes 08.06.2021 kl. 9:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 11.06.2021. Møtet stenges kl. 9:00 11.06.2021.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

Kan du ikke delta på den digitale generalforsamlingen, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen generalforsamlingen avsluttes.



**DETTE ER STEMMESEDDEL FOR DEG SOM IKKE HAR MULIGHET TIL Å
STEMME DIGITALT PÅ GENERALFORSAMLINGEN:**

Den ordinære generalforsamlingen i Borettslaget Enebakkveien 20 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Generalforsamlingen åpnes 08.06.2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 11.06.2021. Møtet stenges kl. 9:00 11.06.2021.

Selskapsnummer: 7380 **Selskapsnavn** Borettslaget Enebakkveien 20

Andelsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

SAK 1: Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten generalforsamlingen er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

SAK 2: Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Erlend Ølnes Røyset og Knut Johan Øderud velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

SAK 3: Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære generalforsamling, foreslås satt til kr 70 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

SAK 4: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--



SAK 5: Godkjenning av overvåkningskameraer ved inngangsdører

Nå har det vært flere innbrudd i begge oppganger hvor det har vært videre innbrudd i postkasser og forsøk på å få opp dører til kjeller og loft. Dette oppleves utrygt og medfører store kostnader til reparasjon og økt sikkerhet. I utgangspunktet ønsker vi ikke å montere kameraer, men dersom hyppigheten av innbrudd øker, vil det være aktuelt. Derfor ønsker styret å få godkjenning fra andelseiere for å montere ett overvåkningskamera ved hver inngang.

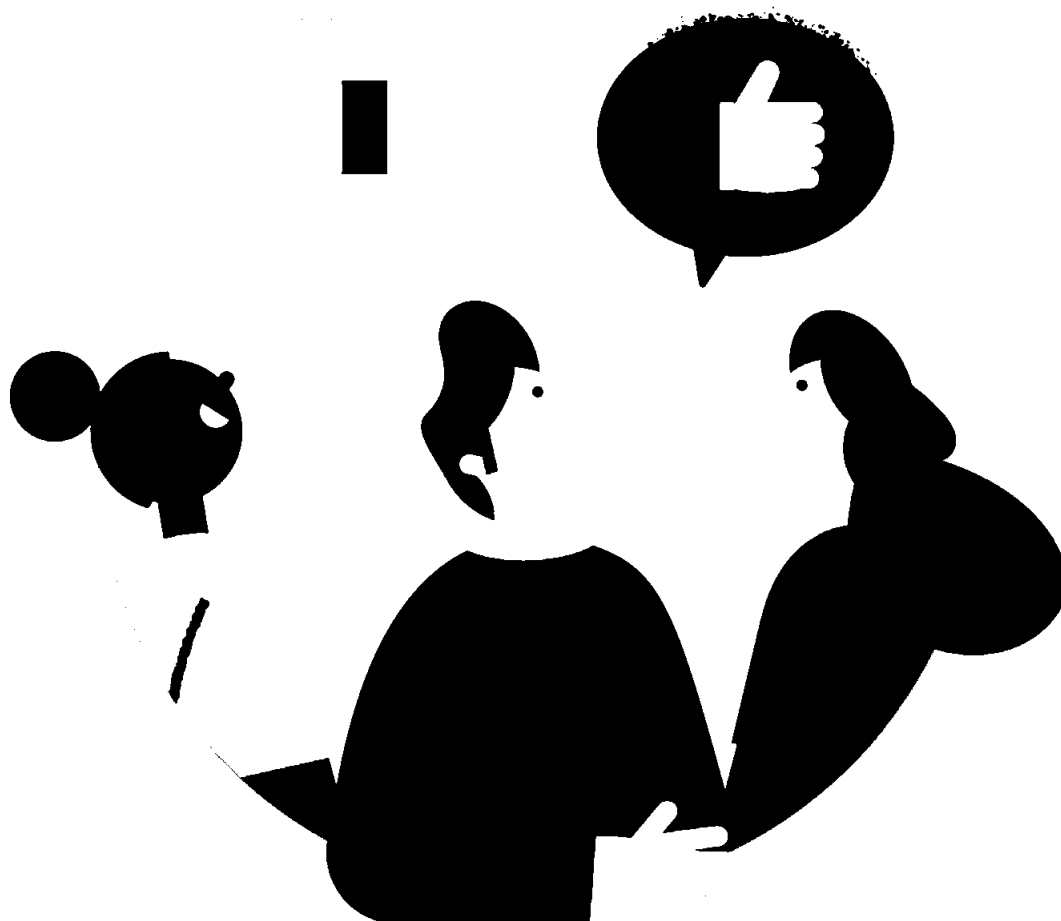
For		Mot	
-----	--	-----	--

SAK 6: Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder for et år, 3 styremedlemmer for 2 år, og 2 varamedlemmer for 2 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Erlend Ølnes Røyset	
Styremedlem	Ola Alinski	
Styremedlem	Knut Johan Øderud	
Styremedlem	Trond Rekstad	
Varamedlem	Pia Caroline Saxebøl	
Varamedlem	Kristel Brumoen	

Skjemaet leveres/sendes til styreleder, Mona Brekke, innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert. Det kan sendes på e-post til mona.brekke@gmail.com eller legges i hennes postkasse i B-oppgangen.



Årsmøte 2021

Borettslaget Enebakkveien 20

Digitalt årsmøte avholdes 8. juni - 11. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Enebakkveien 20. Avstemningen åpner 8. juni kl. 09:00 og lukker 11. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7380>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Godkjenning av overvåkningskameraer ved inngangsdører
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Enebakkveien 20

Mona Brekke

Knut Johan Øderud

Ola Alinski

Erlend Ølnes Røyset



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Erlend Ølnes Røyset og Knut Øderud er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,- (Samme sum som de to tidligere år)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,- (Samme sum som de to tidligere år)



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport, beretning fra revisor og årsregnskap.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mona Brekke	Enebakkveien 20 B
Styremedlem	Knut Johan Øderud	Enebakkveien 20 A
Styremedlem	Ola Alinski	Enebakkveien 20 B
Styremedlem	Erlend Ølnes Røyset	Enebakkveien 20 A
Varamedlem	Kristel Brumoen	Enebakkveien 20 A
Varamedlem	Pia Caroline Saxebøl	Enebakkveien 20 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Borettslaget Enebakkveien 20

Borettslaget består av 22 andelsleiligheter.

Borettslaget Enebakkveien 20 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955011449, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Enebakkveien 20 A-B

Gårds- og bruksnummer :
232 60

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.

Borettslaget Enebakkveien 20 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Årsberetning for perioden JUNI 2020 – JUNI 2021

Det har i perioden vært avholdt 10 styremøter, hvorav ett av disse var et regnskapsmøte.

Styret har begynt å kommunisere via VIBBO og alle andelseiere har nå godkjent å motta informasjon digitalt.

På styremøtene har det vært diskutert daglig vedlikehold, aktuelle saker i forhold til leietagere, fremtidig rehabiliteringsprosjekt av brannbalkonger, muligheter for økonomiske innsparing på å reforhandle avtaler og bytte leverandører. Den siste tiden har det kommet opp saker knyttet til innbrudd, og nødvendig sikring og forebygging i forhold til dette.

Galleri Kladden inngikk en leieavtale fra 3.6. 2020 og ønsker å fortsette å leie lokalet, de har opsjon på inntil 3 år fra juni 2020. Det har vært en sak hos Namsmannen med tidligere leietager som har endt opp med trekk i lønn frem til januar 2022 for tidligere manglende innbetalt leie.

Rehabilitering av brannbalkonger er nødvendig, og OBOS prosjekt er inne som prosjektleder. Nå har det vært en fase hvor arkitekt R. Lorange, som tidligere har vært involvert i prosjektet, har oppdatert tegninger og visualiseringer frem mot rammesøknad til Plan- og bygningsetaten. Nå foreligger det et forslag til rehabilitering av brannbalkonger mot bakgården og et forslag til rehabilitering av brannbalkonger mot barnehagen som inkluderer balkongdører. Da med utvidelse av brannbalkonger til også å inkludere 3. etg. 2. etg vil ikke være mulig pga. fremkommelighet for nødetatene. I tillegg foreligger det forslag til balkonger i 2- 5 etg i leilighetene mot Enebakkveien, med vindu nærmest Vålrenggt. 1. Det er nå parallelt sendt ønske om forhåndsuttalelse fra Byantikvaren og rammesøknad til PBE om hvorvidt disse fasadeendringene kan godkjennes. I neste omgang vil man kunne hente inn tilbud i forhold til hva som er godkjent, og utarbeide kostnadsoverslag på hovedsakelig to ulike alternativer: 1. Rehabilitering med muligheter for balkong for 12 til 16 leiligheter. 2. Rehabilitering av brannbalkonger. Det vil kun være de som får balkong som økonomisk belastes for det. Andre andelseiere vil kun belastes for rehabilitering. Det vil være en ekstraordinær generalforsamling med avstemming om dette når tallene er klare, antagelig ikke før nov. – des. 2021.

Av vedlikeholdsoppgaver, kan vi nevne at styret har satt inn håndløper i oppgang A, reparert og satt inn lås i port mot bakgården, oppjustert låser til loftsboder med smekklås og utført mer sikring av inngangsdører og andre felles dører. Pga. innbrudd har det også vært reparasjon av dører og postkasser. Det er også satt inn ny pipehatt, fjernet støyende vifte i vaskekjeller, hatt kontroll av alt elektrisk i kjeller og gjort oppgraderinger i fyrrom.

Det planlegges en sjekk av baderom, lekkasje og ventilasjon dette året for først og fremst å sjekke at badegulv er tette. Det planlegges også påminnelse og utsendelse av informasjon om brannsikkerhet.

Styret utarbeider en kalender med oversikt over vedlikeholdsoppgaver og HMS-rutiner for å få mer oversikt og kontroll av styreoppgaver.



Borettslaget Enebakkveien 20

Styret jobber med reforhandling av internettavtale som vil redusere fellesutgifter betraktelig og gi raskere nett. Det er også gjort endringer til billigere strømleverandør og det vurderes muligheter for mer gunstig låneavtale.

Det har blitt etablert et samarbeid mellom de ulike gårdene som deler bakgård, med 1 representant for hver gård eller sameie. Mona Brekke deltar som representant fra vårt borettslag og vil fortsette med det selv om hun går ut av styret. Det er utført og planlagt vedlikehold og forbedring av bakgårdarealet og vårt borettslag har budsjettert med kr 11 000,- til dette arbeidet.

I perioden har det blitt organisert tre dugnadsperioder hvor mye nyttig arbeid er utført av beboere mot godtgjørelse, bl.a. opprydding, kasting av sykler og ting i fellesarealet, vasking, maling og div. arbeid i bakgården.

I perioden har det blitt solgt andeler til Marit Auke, Ida-Susanne Røtgaard, Maja Vestad, Aurora Briså Strætkvern og Mia Karoline Johansen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 552 292,-

Dette er høyere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra Obos Oljefri og tilskudd fra Oslo Kommune i forbindelse med overgang til bergvarme.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 999 308,-

Dette er høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 419 120,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 425 252,- 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 2021".

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 91 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.



Borettslaget Enebakkveien 20

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Enebakkveien 20.

Lån

Borettslaget Enebakkveien 20 har lån i OBOS-banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Enebakkveien 20

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for borettslaget Borettslaget Enebakkveien 20 som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

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 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 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 borettslagets interne kontroll;
- ▶ vurderer 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 borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringsskikk i Norge.

Bodø, 21. mai 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Enebakkveien 20

A member firm of Ernst & Young Global Limited

13 av 30

2

Pemneo Dokumentmøkkel: LNOV1-EAKEH-EE6PG-N01PG-KBS0K-FQ00Y



BORETTSLAGET ENEBAKKVEIEN 20
ORG.NR. 955 011 449, KUNDENR. 7380

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 119 212	294 554	1 119 212	425 252
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		419 120	220 656	192 912	283 383
Tilbakeføring av avskrivning	14	232 300	4 554	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-1 148 629	-1 174 369	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	5 770 007	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-196 751	-3 996 190	-181 237	-210 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-693 960	824 659	11 675	73 383
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		425 252	1 119 213	1 130 888	498 635

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	465 405	1 298 729
Kortsiktig gjeld	-40 153	-179 516
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	425 252	1 119 213



BORETTSLAGET ENEBAKKVEIEN 20 ORG.NR. 955 011 449, KUNDENR. 7380

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 201 266	1 122 900	1 232 000	1 285 000
Andre inntekter	3	351 026	720	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 552 292	1 123 620	1 232 000	1 285 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-11 351	-11 351	-11 351
Styrehonorar	5	-70 000	-80 500	-80 500	-80 500
Avskrivninger	14	-232 300	-4 554	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 500	-4 375	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-80 525	-78 258	-82 171	-84 600
Konsulenthonorar	7	-8 419	-15 325	-10 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-104 284	-10 273	-160 000	-91 000
Forsikringer		-67 879	-62 977	-66 000	-64 300
Kommunale avgifter	9	-134 951	-127 405	-135 266	-136 066
Energi/fyring		-14 549	-138 085	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 385	-122 042	-123 000	-135 000
Andre driftskostnader	10	-138 647	-127 632	-144 800	-138 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-999 308	-782 777	-863 088	-836 617
DRIFTSRESULTAT		552 984	340 843	368 912	448 383
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 010	2 604	0	0
Finanskostnader	12	-134 874	-122 790	-176 000	-165 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-133 864	-120 186	-176 000	-165 000
ÅRSRESULTAT		419 120	220 656	192 912	283 383
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		419 120	220 656		



Borettslaget Enebakkveien 20

BORETTSLAGET ENEBAKKVEIEN 20 ORG.NR. 955 011 449, KUNDENR. 7380

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 622 775	1 622 775
Tomt		180 308	180 308
Andre varige driftsmidler	14	2 090 699	1 174 370
SUM ANLEGGSMIDLER		3 893 782	2 977 453
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		61 412	26 532
Forskuddsbetalte kostnader		127 435	192 249
Driftskonto OBOS-banken		233 256	1 036 854
Sparekonto OBOS-banken		43 302	43 094
SUM OMLØPSMIDLER		465 405	1 298 729
SUM EIENDELER		4 359 187	4 276 182
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 22 * 200		4 400	4 400
Udekket tap	15	-1 895 386	-2 314 506
SUM EGENKAPITAL		-1 890 986	-2 310 106
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 558 340	5 755 091
Borettsinnskudd	17	635 480	635 480
Annen langsiktig gjeld	18	16 200	16 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 210 020	6 406 771
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 971	11 635
Leverandørgjeld		11 373	163 627
Påløpte renter		601	994
Annen kortsiktig gjeld	19	1 208	3 260
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 153	179 516
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 359 187	4 276 182

16 av 30



Borettslaget Enebakkveien 20

Pantstillelse	20	5 800 000	5 800 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.05.2021
Styret i Borettslaget Enebakkveien 20

Mona Brekke /s/

Knut Johan Øderud /s/

Ola Alinski /s/

Erlend Ølnes Røyset /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	822 348
Forretningslokale	206 400



Borettslaget Enebakkveien 20

Oppvarming	98 268
Lån	46 500
Trappevask	26 400
Dugnad	19 800
Dugnadsrefusjon	-4 950
Avregning	-13 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 201 266

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Leieinntekter	1 000
Tilskudd fra Obos Oljefri	200 000
Tilskudd fra Oslo Kommune	150 026
SUM ANDRE INNTEKTER	351 026

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 70 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 85, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-719
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 700
SUM KONSULENTHONORAR	-8 419

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Aktivering i prosjektet	1 148 629
Obos Prosjekt	-52 686
Energico	-1 095 943
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	0
Drift/vedlikehold bygninger	-22 484
Drift/vedlikehold VVS	-16 832



Borettslaget Enebakkveien 20

Drift/vedlikehold elektro	-163
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 619
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 978
Egenandel forsikring	-1 350
Kostnader dugnader	-1 858
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-104 284

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-51 467
Feieavgift	-866
Renovasjonsavgift	-82 617
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-134 951

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 758
Verktøy og redskaper	-2 099
Driftsmateriell	-4 306
Lyspærer og sikringer	-763
Vaktmestertjenester	-53 825
Renhold ved firmaer	-63 240
Trykksaker	-1 054
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-85
Andre kontorkostnader	-2 478
Telefon/bredbånd	-908
Porto	-753
Bank- og kortgebyr	-2 721
Velferdskostnader	-158
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-138 647

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	263
Renter av sparekonto i OBOS-banken	208
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	539
SUM FINANSINNTEKTER	1 010



NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-12 602
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-22 818
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 754
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-89 780
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 920
SUM FINANSKOSTNADER	-134 874

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1936	1 622 775
SUM BYGNINGER	1 622 775

Tomten ble kjøpt i 1936.

Gnr.232/bnr.60

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel		
Tilgang 2014	27 332	
Avskrevet tidligere	-27 331	
		1
VARMEANLEGG		
Tilgang 2019	1 174 369	
Tilgang 2020	1 148 629	
Avskrevet i år	-232 300	
		2 090 698
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 090 699

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-232 300
--------------------------------	-----------------

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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



Borettslaget Enebakkveien 20

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 897 000
Nedbetalt tidligere	45 598
Nedbetalt i år	15 025

-1 836 377

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2019	-3 478 065
Nedbetalt tidligere	100 598
Nedbetalt i år	32 762

-3 344 705

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2019	-394 942
Nedbetalt tidligere	13 370
Nedbetalt i år	4 314

-377 258

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-5 558 340

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1936	-635 480
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD

-635 480

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum, utleie av lokaler	-16 200
------------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-16 200

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-1 208
-------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-1 208



Borettslaget Enebakkveien 20

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	635 480
Pantelån	5 558 340
TOTALT	6 193 820

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

Bygninger	1 622 775
Tomt	180 308
TOTALT	1 803 083



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 568720. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Borettslaget Enebakkveien 20

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2016	Malt trappeoppganger.
2016 - 2016	Ny oljebrenner.
2019 - 2020	Energiboring. Bergvarme erstattet oljefyring
Planer:	
2022-2022	Rehabilitering brannbalkonger, med ev. utvidelse med balkonger til 16 leiligheter.
2022-2022	Utskifting av gamle vinduer



Sak 5

Godkjenning av overvåkningskameraer ved inngangsdører

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Nå har det vært flere innbrudd i begge oppganger hvor det har vært videre innbrudd i postkasser og forsøk på å få opp dører til kjeller og loft. Dette oppleves utrygt og medfører store kostnader til reparasjon og økt sikkerhet. I utgangspunktet ønsker vi ikke å montere kameraer, men dersom hyppigheten av innbrudd øker, vil det være aktuelt. Derfor ønsker styret å få godkjenning fra andelseiere for å montere ett overvåkningskamera ved hver inngang.

Forslag til vedtak

Godkjenning av overvåkningskameraer ved inngangsdører



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, tre styremedlemmer for 2 år og to varamedlemmer for 2 år. (Dette står i vedtektene)

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Erlend Ølnes Røyset

Valg av 3 Styremedlem Velges for 2 år

Knut Øderud

Ola Alinski

Trond Rekstad

Valg av 2 Varamedlem Velges for 2 år

Kristel Brumoen

Pia Saxebøl



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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