



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 955011449

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 637 901	1 448 913
Sum inntekter		1 637 901	1 448 913
Kostnader			
Lønnskostnad		91 850	91 850
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		232 300	232 300
Annen driftskostnad		1 986 877	1 515 172
Sum kostnader		2 311 027	1 839 322
Driftsresultat		-673 126	-390 409
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 985	2 838
Sum finansinntekter		14 985	2 838
Annen finanskostnad		355 516	283 024
Sum finanskostnader		355 516	283 024
Netto finans		-340 531	-280 186
Resultat før skattekostnad		-1 013 657	-670 595
Årsresultat		-1 013 657	-670 595
Totalresultat		-1 013 657	-670 595
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 013 657	-670 595
Sum overføringer og disponeringer		-1 013 657	-670 595



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		1 161 499	1 393 799
Sum varige driftsmidler		2 964 582	3 196 882
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 964 582	3 196 882
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		140	22 145
Sum fordringer		140	22 145
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 916 053	386 809
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 916 053	386 809
Sum omløpsmidler		1 916 193	408 954
SUM EIENDELER		4 880 775	3 605 836

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 661 060	2 647 403
Sum opptjent egenkapital		-3 661 060	-2 647 403
Sum egenkapital		-3 656 660	-2 643 003
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 822 671	5 486 520
Øvrig langsiktig gjeld		651 680	651 680
Sum annen langsiktig gjeld		8 474 351	6 138 200
Sum langsiktig gjeld		8 474 351	6 138 200
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 608	41 156
Leverandørgjeld		32 154	39 268
Annen kortsiktig gjeld		28 322	30 215
Sum kortsiktig gjeld		63 084	110 639
Sum gjeld		8 537 435	6 248 839
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 880 775	3 605 836



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 455699

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 955 011 449
BORETTSLAGET ENEBAKKVEIEN 20

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 637 901	1 448 913
Sum inntekter		1 637 901	1 448 913
Kostnader			
Lønnskostnad		91 850	91 850
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		232 300	232 300
Annen driftskostnad		1 986 877	1 515 172
Sum kostnader		2 311 027	1 839 322
Driftsresultat		-673 126	-390 409
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 985	2 838
Sum finansinntekter		14 985	2 838
Annen finanskostnad		355 516	283 024
Sum finanskostnader		355 516	283 024
Netto finans		-340 531	-280 186
Resultat før skattekostnad		-1 013 657	-670 595
Årsresultat		-1 013 657	-670 595
Totalresultat		-1 013 657	-670 595
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 013 657	-670 595
Sum overføringer og disponeringer		-1 013 657	-670 595



Organisasjonsnr: 955 011 449
BORETTSLAGET ENEBAKKVEIEN 20

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		1 161 499	1 393 799
Sum varige driftsmidler		2 964 582	3 196 882
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 964 582	3 196 882
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		140	22 145
Sum fordringer		140	22 145
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 916 053	386 809
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 916 053	386 809
Sum omløpsmidler		1 916 193	408 954
SUM EIENDELER		4 880 775	3 605 836
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	3 661 060	2 647 403
Sum opptjent egenkapital	-3 661 060	-2 647 403
Sum egenkapital	-3 656 660	-2 643 003
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 822 671	5 486 520
Øvrig langsiktig gjeld	651 680	651 680
Sum annen langsiktig gjeld	8 474 351	6 138 200
Sum langsiktig gjeld	8 474 351	6 138 200
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 608	41 156
Leverandørgjeld	32 154	39 268
Annen kortsiktig gjeld	28 322	30 215
Sum kortsiktig gjeld	63 084	110 639
Sum gjeld	8 537 435	6 248 839
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 880 775	3 605 836



Organisasjonsnr: 955 011 449
BORETTSLAGET ENEBAKKVEIEN 20

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7380

BORETTSLAGET ENEBAKKVEIEN 20



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ENEBAKKVEIEN 20

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 12:00 og lukker 16. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7380>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ENEBAKKVEIEN 20



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kjell Tore Kylland og Kristel Brumoen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7380 - Årsregnskap 2024.pdf
2. 24_7380_Draft_opinion_borettslag2024 - Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 500.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 500

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ola Alinski



Styrets årsrapport

1 styremøte siden siste årsmøte, sakspunkter:

Fremdrift balkongprosjekt

Lån for balkongprosjekt

Status på utleie av hjørnelokalet

Forekomst av Veggedyr i leilighet i A oppgangen.

Større vedlikeholdsprosjekter

Rehabilitering av brannbalkonger, ferdigstilt i januar 2024, mindre arbeid gjenstår

Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)

Ikke noe forandring i avtaler

Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

Innbruddsforsøk i kjeller i A oppgang, døren ble reparert av låsesmed.

Dugnad

Mindre dugnad utført av styret, overmaling av tagging på husvegg og tømming av bod som ikke vart i bruk.



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		298 315	399 667
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 013 657	-670 595
Tilbakeføring av avskrivning	14	232 300	232 300
Tillegg for nye langsiktige lån	16	2 500 000	500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-163 849	-163 057
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 554 794	-101 352
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 853 108	298 315
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 916 193	408 954
Kortsiktig gjeld		-63 084	-110 639
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 853 109	298 315



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 581 152	1 448 766	1 603 000	1 760 000
Andre inntekter	3	56 749	147	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 637 901	1 448 913	1 603 000	1 760 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 350	-11 350	-11 351	-11 000
Styrehonorar	5	-80 500	-80 500	-80 500	-81 000
Avskrivninger	14	-232 300	-232 300	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 775	-5 250	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-93 213	-88 645	-92 000	-97 000
Konsulenthonorar	7	-21 053	-349 167	-65 000	-65 000
Drift og vedlikehold	8	-1 304 397	-459 993	-223 000	-2 623 000
Forsikringer		-92 553	-82 245	-90 000	-105 000
Kommunale avgifter	9	-160 486	-131 882	-153 300	-173 640
Energi/fyring		-108 900	-124 747	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-56 448	-51 205	-55 000	-57 000
Andre driftskostnader	10	-144 054	-222 038	-163 500	-144 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 311 027	-1 839 322	-1 049 651	-3 472 640
DRIFTSRESULTAT		-673 126	-390 409	553 349	-1 712 640
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 985	2 838	0	0
Finanskostnader	12	-355 516	-283 024	-339 000	-470 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-340 531	-280 186	-339 000	-470 000
ÅRSRESULTAT		-1 013 657	-670 595	214 349	-2 182 640
Overføringer:					
Udekket tap		-1 013 657	-670 595		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 622 775	1 622 775
Tomt		180 308	180 308
Andre varige driftsmidler	14	1 161 499	1 393 799
SUM ANLEGGSMIDLER		2 964 582	3 196 882
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		140	22 145
Driftskonto OBOS-banken		122 826	386 428
Sparekonto OBOS-banken		1 793 227	381
SUM OMLØPSMIDLER		1 916 193	408 954
SUM EIENDELER		4 880 775	3 605 836
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 22 * 200		4 400	4 400
Udekket tap	15	-3 661 061	-2 647 403
SUM EGENKAPITAL		-3 656 661	-2 643 003
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 822 671	5 486 520
Borettsinnskudd	17	635 480	635 480
Annen langsiktig gjeld	18	16 200	16 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 474 351	6 138 200
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 322	30 068
Leverandørgjeld		32 154	39 268
Påløpte renter		2 608	28 682
Påløpte avdrag		0	12 474
Annen kortsiktig gjeld		0	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		63 084	110 639
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 880 775	3 605 836
Pantstillelse	19	10 043 520	7 543 520
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2025

Styret i Borettslaget Enebakkveien 20

Ola Alinski /s/

Elin Maria Elisabeth Nilsen /s/

Knut Johan Øderud /s/

Mia Karoline Johansen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 133 472
Forretningslokale	267 920
Energi	110 064
Trappevask	49 896
Dugnadsgebyr	19 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 581 152

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tryk - forsikringsoppgjør	56 749
SUM ANDRE INNETEKTER	56 749

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 350
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 350

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 2023/2024, og er på kr 80 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 775.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 053
Obos Prosjekt	-10 000
SUM KONSULENTHONORAR	-21 053

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Enerhaugen Arkitektkontor AS	-49 790
Obos Prosjekt, prosjektledelse	-166 250
Thorendahl AS, rehabilitering av balkonger	-919 219
Oslo kommune, plan- og bygningsetaten	-14 660
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 149 919
Drift/vedlikehold bygninger	-102 405
Drift/vedlikehold VVS	-21 532
Drift/vedlikehold elektro	-15 608
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 033
Kostnader dugnader	-900
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 304 397

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 312
Vann- og avløpsavgift	-82 967
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-68 936
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-160 486

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-1 499
Vaktmestertjenester	-61 788
Renhold ved firmaer	-73 528
Andre fremmede tjenester	-531
Andre kontorkostnader	-1 148
Kontingenter	-2 930
Bank- og kortgebyr	-2 631
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-144 054



**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter bank	14 743
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	242
SUM FINANSINTEKTER	14 985

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-355 516
SUM FINANSKOSTNADER	-355 516

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1936	1 622 775
SUM BYGNINGER	1 622 775

Tomten ble kjøpt i 1936.

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
Bergvarme		
Tilgang 2019	1 174 369	
Tilgang 2020	1 148 629	
Avskrevet tidligere	-929 200	
Avskrevet i år	-232 300	
		1 161 498
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 161 499

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.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-1 897 000	
Nedbetalt tidligere	221 611	
Nedbetalt i år	41 253	
		-1 634 136
Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 22 år.		
Opprinnelig 2019	-3 478 065	
Nedbetalt tidligere	492 206	
Nedbetalt i år	97 715	
		-2 888 144
Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2019	-394 942	
Nedbetalt tidligere	65 779	
Nedbetalt i år	13 696	
		-315 467
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-500 000	
Nedbetalt tidligere	3 891	
Nedbetalt i år	6 289	
		-489 820
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-2 500 000	
Nedbetalt i år	4 896	
		-2 495 104
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 822 671

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1936	-635 480	
SUM BORETTSINNSKUDD	-635 480	

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-16 200	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-16 200	

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	635 480
Pantelån	7 822 671
TOTALT	8 458 151

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 622 775
Tomt	180 308
TOTALT	1 803 083



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Enebakkveien 20

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Enebakkveien 20 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Vedlegg 2

16 2427380_Draft_opinion_borettslag2024 - Revisjonsberetning.pdf

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 78L-CJ-NX7VA-UXXMRV-ZF49T-V9XX4-ODZWC



**Shape the future
with confidence**

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 23. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 78L-CJ-NX7VA-UXMRV-ZF49T-V9XX4-ODZWC



PENNEO

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

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

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-23 20:34:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 78LCJ-NX7VA-LUXMRV-ZF49T-V9XX4-ODZWC

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.25

Selskapsnummer: 7380 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ENEBAKKVEIEN 20

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Robin Johansen fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kjell Tore Kylland og Kristel Brumoen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 500

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Ola Alinski



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.