



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 187 697
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ENSJØSVINGEN 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 25.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 887 930	1 899 758
Sum inntekter		1 887 930	1 899 758
Kostnader			
Lønnskostnad		65 037	71 719
Annen driftskostnad		1 004 819	985 650
Sum kostnader		1 069 856	1 057 369
Driftsresultat		818 074	842 389
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 351	10 228
Sum finansinntekter		37 351	10 228
Annen finanskostnad		235 711	150 808
Sum finanskostnader		235 711	150 808
Netto finans		-198 360	-140 580
Resultat før skattekostnad		619 714	701 809
Årsresultat		619 714	701 809
Totalresultat		619 714	701 809
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		619 714	701 809
Sum overføringer og disponeringer		619 714	701 809



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 414 000	18 414 000
Sum varige driftsmidler		18 414 000	18 414 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		55 399	38 788
Sum finansielle anleggsmidler		55 399	38 788
Sum anleggsmidler		18 469 399	18 452 788
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			19 386
Sum fordringer		0	19 386
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 027 315	1 531 057
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 027 315	1 531 057
Sum omløpsmidler		1 027 315	1 550 444
SUM EIENDELER		19 496 714	20 003 232

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 413 423	13 793 709
Sum opptjent egenkapital		14 413 423	13 793 709
Sum egenkapital		14 417 023	13 797 309
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 595 873	4 791 821
Øvrig langsiktig gjeld		1 362 033	1 346 595
Sum annen langsiktig gjeld		4 957 906	6 138 416
Sum langsiktig gjeld		4 957 906	6 138 416
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		69 550	1 142
Leverandørgjeld		28 372	42 615
Skyldige offentlige avgifter		23 864	22 694
Annen kortsiktig gjeld			1 056
Sum kortsiktig gjeld		121 786	67 507
Sum gjeld		5 079 692	6 205 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 496 714	20 003 232



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371397

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 187 697
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ENSJØSVINGEN 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 966 187 697
ENSJØSVINGEN 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 887 930	1 899 758
Sum inntekter		1 887 930	1 899 758
Kostnader			
Lønnskostnad		65 037	71 719
Annen driftskostnad		1 004 819	985 650
Sum kostnader		1 069 856	1 057 369
Driftsresultat		818 074	842 389
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 351	10 228
Sum finansinntekter		37 351	10 228
Annen finanskostnad		235 711	150 808
Sum finanskostnader		235 711	150 808
Netto finans		-198 360	-140 580
Resultat før skattekostnad		619 714	701 809
Årsresultat		619 714	701 809
Totalresultat		619 714	701 809
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		619 714	701 809
Sum overføringer og disponeringer		619 714	701 809



Organisasjonsnr: 966 187 697
ENSJØSVINGEN 2 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		18 414 000	18 414 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		55 399	38 788
Sum anleggsmidler		18 469 399	18 452 788
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		0	19 386
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 027 315	1 531 057
Sum omløpsmidler		1 027 315	1 550 444
SUM EIENDELER		19 496 714	20 003 232
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	14 413 423	13 793 709
Sum opptjent egenkapital	14 413 423	13 793 709
Sum egenkapital	14 417 023	13 797 309
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 595 873	4 791 821
Øvrig langsiktig gjeld	1 362 033	1 346 595
Sum annen langsiktig gjeld	4 957 906	6 138 416
Sum langsiktig gjeld	4 957 906	6 138 416
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	69 550	1 142
Leverandørgjeld	28 372	42 615
Skyldige offentlige avgifter	23 864	22 694
Annen kortsiktig gjeld		1 056
Sum kortsiktig gjeld	121 786	67 507
Sum gjeld	5 079 692	6 205 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 496 714	20 003 232



Organisasjonsnr: 966 187 697
ENSJØSVINGEN 2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6478

Ensjøsvingen 2 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Ensjøsvingen 2 Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

4. april 2024 kl. 19:30, Vålerenga Bydelshus, Hedmarksgata 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Ensjøsvingen 2 Borettslag



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristin Moseby, OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Kristin Moseby velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristin Moseby, OBOS som protokollfører. Protokollvitne velges på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Kristin Moseby velges som protokollfører, protokollvitne foreslås på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 6478 Årsrapport med regnskap 2023 Ensjørvingen 2 Brl.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for styreperioden 2023 -2024 foreslås satt til kr 57 000 iht budsjett 2024.

I tillegg vedtas honorar til ekstern styreleder innenfor kommende periode iht kontraktsforslaget, dersom Anne Kari Valen blir valgt.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 57 000. Honorar til ekstern styreleder vedtas iht kontraktsforslag dersom Anne Kari Valen blir valgt.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Borettslaget har ikke funnet kandidat internt til vervet som styreleder og det er innhentet tilbud på ekstern styreleder. Styret har vært i dialog med to kandidater. Etter samtaler og vurdering rundt kostnad, har styret konkludert på at Anne Kari Valen foreslås som styreleder for 2 år iht betingelsene som fremgår av kontrakten vedlagt.

Styret håper at samarbeidet vil gi et løft for borettslaget med videre styrearbeid og bistand for å kartlegge behov for videre vedlikehold av bygningen.

Se vedlagt presentasjon og kontraktsforslag med Anne Kari Valen bakerst i årsrapporten som vil signeres av styret dersom generalforsamlingen stiller seg bak valget av henne som styreleder.

Innstilling

Styret stiller seg bak valg av ekstern styreleder Anne Kari Valen for kommende 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Kari Valen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Camilla Fondenes Johansen

Vedlegg

1. Anne Kari Valen Presentasjon.pdf

2. Ensjøsvingen 2 Borettslag Kontrakt Anne Kari Valen 2024 til 2026.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på generalforsamlingen.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på generalforsamlingen

Sak 9

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Velges på generalforsamling.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Steffen Riise	Moserudhagan 5
Styremedlem	Eva Lilann Jacobsen	Ensjøsvingen 2
Styremedlem	Emilie Kvam Sandberg	Ensjøsvingen 2
Varamedlem	Lisbeth Gregersen	Ensjøsvingen 2

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
John Steffen Riise	Moserudhagan 5

Valgkomiteen

Espen Aaserud	Ensjøsvingen 2
---------------	----------------

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på ensjosvingen2@styrerrommet.no.

Se Ensjøsvingen 2 Borettslags hjemmeside på vibbo.no/ensjosvingen-2 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Ensjøsvingen 2 Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Ensjøsvingen 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 966187697, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 133 / 1

Første innflytting skjedde i 1993. Tomten er kjøpt.

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.

Ensjøsvingen 2 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid perioden 2023-2024

- Maling av svalgang, ytterdører til trapperom og inngangsparti
- Oppgradering og modernisering av inngangsparti
- Fastsettelse av pris på ekstern utleie parkeringsplass
- Dugnad
- Innkjøp av blomster til bed ute
- Befaring av ventilasjonsanlegg (Sjekket tre leiligheter. Bør renses snarlig)
- Kontroll av røykvarslere og bytte batteri (23. og 24. januar).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

- Oppsett disponible midler: borettslaget gjennomførte i november en ekstraordinær nedbetaling på lånet på kr 800 000. Avviket på Fradrag for avdrag på langsiktig lån som tilsvarer denne innbetalingen.
- Driftsinntekter: det var budsjettert for økning av felleskostnader på 3% som ikke ble gjennomført. Videre lå det budsjettert for bruk av midlene på miljøkonto på kr 29 000 (andre inntekter). Borettslaget har foreløpig ikke gjennomført prosjekter som kvalifiserer til bruk av disse, men midlene som avsettes hvert år tilhører borettslaget – nå økt til ca. kr 55 000.
- Driftskostnadene var høyere enn budsjettert, merk at dette fortrinnsvis skyldes en tastefeil ved innlegging av kommunale avgifter i budsjett 2023: renovasjon var satt til kr 8 000 i stedet for kr 80 000.

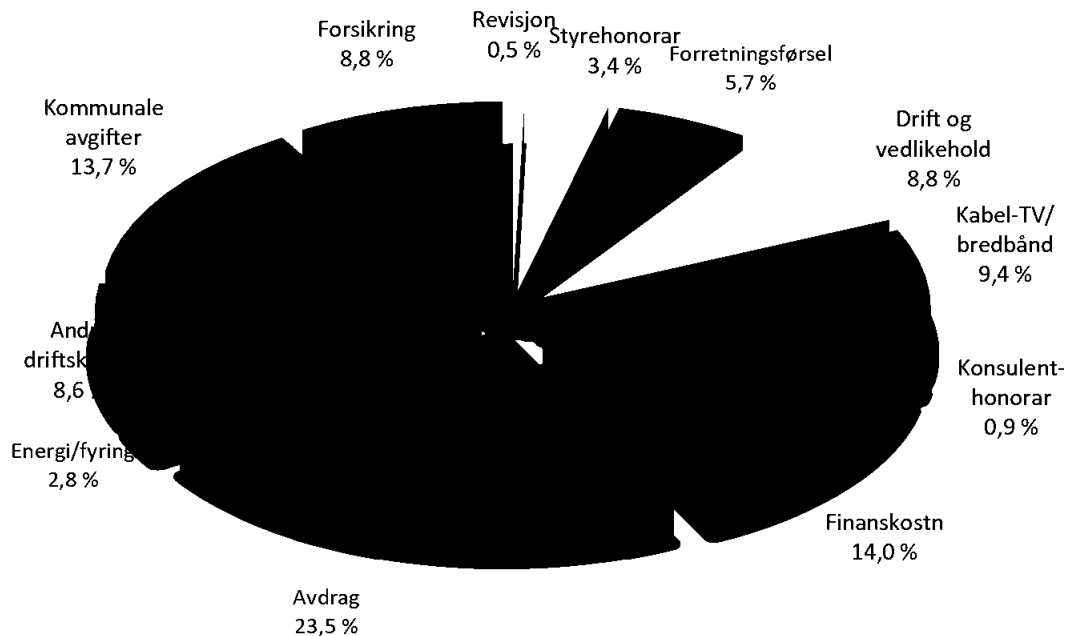
Resultat

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

Disponible midler

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

Kostnadsdiagram 2023





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 385 000 til ordinært vedlikehold og bl.a. innkjøp av vedlikeholdsnøkkel.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 9 % for renovasjon og 21,2 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ensjøsvingen 2 Borettslag.

Lån

Ensjøsvingen 2 Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet har månedlige terminer, flytende rente på 6,14% per 20.02.24 og løper fram til 31.12.32.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% iht informasjon til styret av 30.11.23.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ensjøsvingen 2 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjøsvingen 2 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerforening
1 av 20 6478 Årsrapport med regnskap 2023 Ensjøsvingen 2 Brl.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 5. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ENSJØSVINGEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 966 187 697, KUNDENR. 6478

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	- 2022 -	2023	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 482 937	1 189 651	1 482 937	905 530
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		619 714	701 809	522 600	324 800
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-1 195 948	-408 330	-396 000	-382 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 173	-193	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-577 407	293 286	126 600	-57 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		905 529	1 482 937	1 609 537	848 330
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 027 315	1 550 444		
Kortsiktig gjeld		-121 786	-67 507		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		905 529	1 482 937		



ENSJØSVINGEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 966 187 697, KUNDENR. 6478

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 796 000	1 805 241	1 967 000	1 990 000
Avgiftspliktige inntekter	3	91 930	90 180	0	0
Andre inntekter		0	4 337	29 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 887 930	1 899 758	1 996 000	1 990 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 037	-18 719	-20 200	-19 500
Styrehonorar	5	-57 000	-53 000	-53 000	-57 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 500	-7 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-95 765	-91 905	-96 500	-101 000
Konsulenthonorar	7	-14 675	-10 155	-10 000	-10 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 200	-7 200
Drift og vedlikehold	8	-148 143	-181 022	-350 000	-385 000
Forsikringer		-148 370	-138 960	-148 600	-163 000
Kommunale avgifter	9	-231 264	-193 550	-150 400	-269 000
Energi/fyring		-46 607	-63 605	-90 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-159 120	-128 916	-136 000	-155 000
Andre driftskostnader	10	-145 800	-162 837	-166 500	-159 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 069 856	-1 057 369	-1 235 400	-1 399 200
DRIFTSRESULTAT		818 074	842 389	760 600	590 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 351	10 228	0	0
Finanskostnader	12	-235 711	-150 808	-238 000	-266 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-198 360	-140 580	-238 000	-266 000
ÅRSRESULTAT		619 714	701 809	522 600	324 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		619 714	701 809		



ENSJØSVINGEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 966 187 697, KUNDENR. 6478

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	17 224 000	17 224 000
Tomt		1 190 000	1 190 000
Miljøbankkonto, øremerket		55 399	38 788
SUM ANLEGGSMIDLER		18 469 399	18 452 788
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	19 386
Driftskonto OBOS-banken		241 053	369 564
Sparekonto OBOS-banken		786 262	1 161 493
SUM OMLØPSMIDLER		1 027 315	1 550 444
SUM EIENDELER		19 496 714	20 003 232
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Opptjent egenkapital		14 413 423	13 793 709
SUM EGENKAPITAL		14 417 023	13 797 309
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 595 873	4 791 821
Borettsinnskudd	15	1 308 000	1 308 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	54 033	38 595
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 957 906	6 138 416
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		28 372	42 615
Skyldige offentlige avgifter	17	23 864	22 694
Påløpte renter		19 140	1 142
Påløpte avdrag		50 410	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 056
SUM KORTSIKTIG GJELD		121 786	67 507
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 496 714	20 003 232



10

Ensjøsvingen 2 Borettslag

Pantstillelse	18	8 878 000	8 878 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2024
Styret i Ensjøsvingen 2 Borettslag

John Steffen Riise/s/

Eva Lilann Jacobsen/s/

Emilie Kvam Sandberg/s/

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

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 684 800
Garasjeleie	110 550
Strøm lading	7 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 802 600

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-6 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 796 000

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leie-/felleskostnader avgiftspliktig (garasje eksterne m mva)	91 930
SUM ANDRE INNETEKTER	91 930

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 037
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 037

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 2022/2023, og er på kr 57 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 675
SUM KONSULENTHONORAR	-14 675

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-97 155
Drift/vedlikehold VVS	-4 840
Drift/vedlikehold elektro	-2 351
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 428
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 172
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 024
Kostnader dugnader	-1 173
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-148 143

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-150 614
Renovasjonsavgift	-80 650
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-231 264

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 079
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 146
Diverse leiekostnader/leasing	-34 899
Renhold ved firmaer	-28 440
Snørydding	-32 953
Gressklipping	-31 379
Andre fremmede tjenester	-467
Trykksaker	-59
Andre kontorkostnader	-421
Porto	-520
Bank- og kortgebyr	-2 437
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-145 800

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 409
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 942
SUM FINANSINTEKTER	37 351

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-235 711
SUM FINANSKOSTNADER	-235 711

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1993	17 224 000
SUM BYGNINGER	17 224 000

Tomten ble kjøpt i 1993

Gnr.133/bnr.1

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-6 707 281
Nedbetalt tidligere	1 915 460
Nedbetalt i år	1 195 948
	-3 595 873
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 595 873

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1993	-1 308 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-1 308 000
----------------------------	-------------------

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-54 033
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-54 033
-----------------------------------	----------------

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig mva.	-23 864
--------------	---------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-23 864
---	----------------

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 308 000
Pantelån	3 595 873
Påløpte avdrag	50 410
TOTALT	4 954 283

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 224 000
Tomt	1 190 000
TOTALT	18 414 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606581. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Oppgradering/maling av innvendig inngangsparti og svalganger	
2020	Rehabilitering av tak	
2019	Elektronisk adgangskontroll	
2019	Rehabilitering av heis	
2018	Utskiftning varmtvannsberedere	
2018	Skifte av kjøkkenhetter og viftemotorer	
2018	Maling av fasade	Skifte av farge til lys grå
2018	Nytt inngangsparti	Oppgradering belysning, ny steinlegging og beplantning
2017 - 2018	Etablering av elbil infrastruktur	

Anne Kari Valen



Litt om meg selv og erfaring som styreleder:

- Utdanning: Bachelor i økonomi fra BI.
- Over 10 års erfaring som styreleder/styremedlem i sameier og borettslag.
- Bred erfaring i å lede styremøter, årsmøter, skrive protokoll m.m.
- Trives med rollen som styreleder å drifte sameiet/borettslaget sammen med styremedlemmer
- Kjennskap til "borettslagsloven" samt "eierseksjonsloven".
 - Erfaren bruker av OBOS styreportalen og VIBBO.
- Har inngående kunnskap og kompetanse om drift av sameier og borettslag. Jeg har deltatt på flere kurs for styreledere/styremedlemmer hvilket har tilført meg mye kompetanse om lover, vedtekter og kontrakter beregnet for boligselskaper.
- Meget god innsikt i økonomi og økonomiforvaltning for sameier og borettslag generelt.
- Opptatt av hvordan styre bør forvalte felles midler på en best mulig måte for fellesskapet.
- Som styreleder har jeg reforhandlet og signert flere avtaler sameiet/borettslaget har med leverandører av vaktmestertjenester, brøyting, gressklipping, kabel-leverandør, elektriske tjenester etc.

Ut ifra samtaler med nåværende styremedlemmer tror jeg at jeg er i stand til å imøtekomme borettslagets behov for ekstern styreleder sammen med de som vil fortsette i styret. 😊



Avtale vedrørende oppgaver som styreleder

Det inngås avtale om at Anne Kari Valen (61) med personnummer xxxxxx xxxxx velges som ekstern styreleder i Ensjøsvingen 2 Borettslag (org nr. 966 187 697) med 36 andelsleiligheter.

Det vises til vedtak fra generalforsamling i Ensjøsvingen 2 borettslag 04.04.2024. Styreleder for borettslaget velges for 2 år iht vedtektene. Vervet med 36 andelsleiligheter avlønnes med **NOK 70.000** pr år. Honoraret økes med KPI indeks for året 2025/2026. Eventuelle reise, oppholds - og bil kostnader dekkes i tillegg.

Borettslaget har tegnet styreansvarsforsikring i selskap TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606581.

- Styreleder gjør tjeneste i 2 år om ikke annet er fastsatt.
- Styreleder kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen.
- Styreleder har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (private årsaker, arbeidspress, m.m.). Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

Oppgaver er:

- Sammen med styremedlemmer sørge for drift og vedlikehold av sameiet, og forestå den daglige driften av sameiet.
- Oppfølging av prosjekter styret iverksetter i perioden.
- Økonomi og finans, og gjennomføring av eventuelle tiltak.
- Antall avtalte styremøter 3 til 8, innkalling og protokoll.
- Følge opp avtaler med leverandører.
- Relevant og kortfattet rådgivning på telefon og mail.
- Forberede og gjennomføre generalforsamling sammen med forretningsfører fra OBOS.

Utarbeidelse av bl.a vedlikeholdsplan og innkjøp av juridiske tjenester faller utenom denne avtalen.

Styrehonorar utbetales til kontonummer xxxx xx xxxxx. Styrehonorar utbetales månedlig. Første utbetaling **25.05.2024**.

Taushetsklæring

Anne Kari Valen forplikter seg til ikke å bruke, vise, utlevere eller på annen måte tilgjengelig gjøre overfor uvedkommende drifts- eller forretningsforhold og personopplysninger som skriftlig, muntlig, elektronisk eller på annen måte får kjennskap til. Taushetsplikten gjelder også overfor ansatte i bedriften som ikke har behov for vedkommende informasjon i sitt arbeid.

Med dette menes også informasjon om oppdragsgivere og forretningsforbindelser og andre forhold som man blir kjent med. Om man fratrer i rollen som styreleder skal daglig leder sørge for at alt fortrolig materiale (så vel fysisk som elektronisk) tilbakeleveres eller tilintetgjøres på betryggende måte.

Oslo, 04.04.2024

Ensjøsvingen 2 borettslag sign v styremedlemmer:

Styreleders sign

Eva Lilann Jacobsen og Emilie Kvam Sundberg

Anne Kari Valen



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24

Selskapsnummer: 6478 Selskapsnavn: Ensjøsvingen 2 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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