



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 763 486
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ENGGATEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 080 000	1 036 800
Sum inntekter		1 080 000	1 036 800
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 499
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		68 928	68 928
Annen driftskostnad		680 506	472 377
Sum kostnader		795 074	585 804
Driftsresultat		284 926	450 996
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 693	10 571
Sum finansinntekter		9 693	10 571
Annen finanskostnad		217 687	251 542
Sum finanskostnader		217 687	251 542
Netto finans		-207 994	-240 971
Ordinært resultat før skattekostnad		76 932	210 025
Ordinært resultat etter skattekostnad		76 932	210 025
Årsresultat		76 932	210 025
Totalresultat		76 932	210 025
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		76 932	210 025
Sum overføringer og disponeringer		76 932	210 025



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		4 485 122	4 485 122
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 239 616	3 308 544
Sum varige driftsmidler		7 724 738	7 793 666
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 724 738	7 793 666
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		100 224	159 667
Sum fordringer		100 224	159 667
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		652 736	803 457
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		652 736	803 457
Sum omløpsmidler		752 960	963 124
SUM EIENDELER		8 477 699	8 756 790

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 061 205	1 138 136
Sum opptjent egenkapital		-1 061 205	-1 138 136
Sum egenkapital		-1 059 405	-1 136 336
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 277 982	8 575 320
Øvrig langsiktig gjeld		1 024 200	1 024 200
Sum annen langsiktig gjeld		9 302 182	9 599 520
Sum langsiktig gjeld		9 302 182	9 599 520
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		132 223	132 568
Leverandørgjeld		102 698	161 039
Sum kortsiktig gjeld		234 921	293 607
Sum gjeld		9 537 103	9 893 127
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 477 699	8 756 790



Årsmøte 2021

Enggaten Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 4. mars - 12. mars 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Enggaten Borettslag 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 årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 04.03.21 kl. 18.00.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 12.03.21 kl. 18.00.

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 det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 04.03.21 kl. 18.00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 12.03.21 kl. 18.00.

Selskapsnummer: 3545 **Selskapsnavn** Enggaten Borettslag

Leilighetsnummer : _____

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:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

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

Torni Iren Johansen og Roar Tormod Pettersen velges som protokollvitner

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

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

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 40 000,-.

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

Saker til behandling:

Saksfremstilling: Vask og maling av fasader

Forslag til vedtak: Godkjennes

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



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

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Tore Steinar Pettersen	
Styremedlem	Christin Andersen Løfman	
Varamedlem	Roar Tormod Pettersen	
Varamedlem	Ronny Ødemann	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling, samt valg av valgkomite

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Tore Steinar Pettersen	
Varadelegert	Torni Iren Johansen	
Valgkomite	Petter Danielsen	
Valgkomite	Roar Tormod Pettersen	
Valgkomite	Torni Iren Johansen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Enggaten Borettslag årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner

4. mars kl. 18:00 og lukker 12. mars kl. 18:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/3545/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Inkomne forslag
6. Valg av tillitsvalgte
7. Delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Enggaten Borettslag

Tore Steinar Pettersen

Torni Iren Johansen

Christin Andersen Löfman



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tore Steinar Pettersen	Enggata 61 D
Styremedlem	Torni Iren Johansen	Enggata 67C
Styremedlem	Christin Andersen Löfman	Enggata 61C
Varamedlem	Johnny Hansen	Enggata 63 E
Varamedlem	Roar Tormod Pettersen	Enggata 67 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Tore Steinar Pettersen Enggata 61 D

Varadelegert
Torni Iren Johansen Enggata 67C

Valgkomiteen

Ronny Ødmann Enggata 65A
Torni Iren Johansen Enggata 67C
Roar Tormod Pettersen Enggata 67 D

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Enggaten Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Enggaten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948763486, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Enggata 61A-D, 63A-F, 65A-D, 67A-D

Gårds- og bruksnummer:

303 160

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.

Enggaten Borettslag 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 PWC Østfold.

Styrets beretning

Året 2020 har vært et litt annenledes år også for Enggaten BRL, mye på grunn av COVID-19. Det har vært rolig og ikke spesielt mye liv i gaten, men livet har likevel gått sin gang. Styret har hatt fire fysiske møter, samt utstrakt kommunikasjon via e-post.

På vedlikeholdssiden, ble de lave ytterveggene skiftet på leilighetene i rekkene 61 og 63. Boddørene ble også byttet ut. Veggene malte beboerne selv. I tillegg ble det lagt brannisolasjon i taket i de to ytterste garasjene i den ene rekken, da dette manglet.

Styret har også foretatt en innkjøpsprosess i forbindelse med maling av borettslagets bygningsmasse, garasjer er unntatt. Vi annonserte på mitt anbud og lignende, samt kontaktet leverandører på anbefaling av andre borettslag i Fredrikstad-området. Da dette er en sak som må godkjennes av generalforsamlingen, så har styret fremmet det som et innkommende forslag.

I løpet av året ble det gjort flere dugnadsjobber, blant annet av Roar og Øystein som klippet den store hekken mot nord, mens Tor og Ronny klippet hekken ut mot Enggata. Styret retter en takk til disse.

Vår trofaste gamle picknick-benk hadde sett sine beste dager og ble sendt på søpla, og styret gikk til innkjøp av to nye krakker som ble skrudd sammen av Tore Steinar. En vakker sommerformiddag ble det arrangert en 'innvielsesfest' for disse med vafler og syltetøy besørget av Marit og Tore Steinar. Det ble en hyggelig sammenkomst som styret håper kan gjentas når man igjen får lov å være sosial.



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 1 080 000,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 795 74,-.

Dette er kr 71 326,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 76 932 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til reduksjon av udekket tap. 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 518 039,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Til drift og vedlikehold er det budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader, samt kr 400 000,- til større vedlikehold som omfatter maling av bygninger.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 3 % økning av kommunale avgifter, men ingen endring av eiendomsskatten.

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 beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er beregnet økt med 3,3 %.
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar.

Lån

Enggaten Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Boligkreditt AS.

Lånet i Husbanken har en fastrenteavtale som utløper 01.04.2022.
Rentesatsen er på 2,88 %, løpetiden er på 30 år, opprinnelig fra 2006.

Lånet i OBOS Boligkreditt AS har flytende rente på 1,98 %.
Løpetiden er på 30 år, opprinnelig fra 2017.

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

Forretningsførerhonorar

Vi har tatt høyde for en økning på 2,75 % i budsjettet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.



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.

Driften i 2021 viser at borettslaget ikke har nok midler til å gjennomføre planene uten et låneopptak på kr 400 000,-. Styret forventer ikke økning av felleskostnadene i 2021.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader sammen med låneopptaket, øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Enggaten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Enggaten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Enggaten Borettslag

Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 17. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



ENGGATEN BORETTSLAG

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.

	Note	DISPONIBLE MIDLER			
		Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		669 517	671 143	669 517	518 039
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		76 932	210 025	-110	-142 693
Tilbakeføring av avskrivning	12	68 928	68 928	68 000	68 928
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-297 338	-280 579	-294 000	-323 366
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-151 478	-1 626	-226 110	-397 131
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		518 039	669 517	443 407	120 908
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		752 960	963 124		
Kortsiktig gjeld		-234 921	-293 607		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		518 039	669 517		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 080 000	1 036 800	1 080 000	1 080 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 080 000	1 036 800	1 080 000	1 080 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 499	-5 500	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-39 000	-39 000	-40 000
Avskrivninger	12	-68 928	-68 928	-68 000	-68 928
Revisjonshonorar	5	-3 750	-3 625	-3 700	-3 860
Forretningsførerhonorar		-59 470	-57 515	-59 300	-61 105
Konsulenthonorar		0	-615	0	-1 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	6	-238 706	-50 772	-322 000	-433 000
Forsikringer		-69 164	-62 086	-65 200	-71 500
Kommunale avgifter	7	-178 309	-169 223	-165 100	-179 420
Energi/fyring		-10 845	-12 538	-14 500	-14 500
TV-anlegg/bredbånd		-94 103	-90 503	-93 200	-97 000
Andre driftskostnader	8	-22 560	-21 899	-27 300	-28 080
SUM DRIFTSKOSTNADER		-795 074	-585 804	-866 400	-1 007 633
DRIFTSRESULTAT		284 926	450 996	213 600	72 367
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	9 693	10 571	9 000	9 000
Finanskostnader	10	-217 687	-251 542	-222 710	-224 060
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-207 994	-240 971	-213 710	-215 060
ÅRSRESULTAT		76 932	210 025	-110	-142 693
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		76 932	210 025		



13

Enggaten Borettslag

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	4 342 245	4 342 245
Tomt		142 877	142 877
Andre varige driftsmidler	12	3 239 616	3 308 544
SUM ANLEGGSMIDLER		7 724 738	7 793 666
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsførte kostnader		100 224	159 667
Driftskonto OBOS-banken		444 580	596 297
Sparekonto OBOS-banken		208 157	207 160
SUM OMLØPSMIDLER		752 960	963 124
SUM EIENDELER		8 477 699	8 756 790
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Udekket tap	13	-1 061 205	-1 138 136
SUM EGENKAPITAL		-1 059 405	-1 136 336
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 277 982	8 575 320
Borettsinnskudd	15	988 200	988 200
Annen langsiktig gjeld	16	36 000	36 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 302 182	9 599 520
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		102 698	161 039
Påløpte renter		49 138	51 982
Påløpte avdrag		83 085	80 586
SUM KORTSIKTIG GJELD		234 921	293 607
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 477 699	8 756 790



14

Enggaten Borettslag

Pantstillelse	17	11 488 200	11 488 200
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 12.02.2021
Styret i Enggaten Borettslag

Tore Steinar Pettersen /s/

Torni Iren Johansen /s/

Christin Andersen Löfman /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for 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	1 080 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 080 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 750.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-211 542
Drift/vedlikehold elektro	-2 731
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 598
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 835
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-238 706

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-75 965
Kommunale avgifter	-102 344
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-178 309

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid	-2 005
Verktøy og redskaper	-1 699
Vaktmestertjenester	-14 156
Porto	-594
Drivstoff biler, maskiner osv.	-646
Gaver	-339
Bankgebyr	-2 067
Velferdskostnader	-1 054
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-22 560

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	182
Renter av sparekonto i OBOS-banken	997
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 514
SUM FINANSINTEKTER	9 693

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-97 924
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-119 763
SUM FINANSKOSTNADER	-217 687

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1974	3 452 000
Rehabilitering 2005	878 657
Utvidelse av terrasser 2007	11 588
SUM BYGNINGER	4 342 245

Tomten ble kjøpt i 1974

Gnr.303/bnr.160

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

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2017	3 466 400
Tilgang 2018	-20 000
Avskrevet tidligere	-137 856
Avskrevet i år	-68 928
	3 239 616
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	3 239 616

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-68 928
--------------------------------	----------------

NOTE: 13**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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.04.2022.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,88 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-5 100 000	
Nedbetalt tidligere	1 660 048	
Nedbetalt i år	165 518	
		-3 274 434

OBOS Boligkreditt AS - tidl. OBOS01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-5 400 000	
Nedbetalt tidligere	264 632	
Nedbetalt i år	131 820	
		-5 003 548

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-8 277 982****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974	-988 200
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-988 200****NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-36 000
-----------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-36 000****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	988 200
Pantelån	8 277 982
Påløpte avdrag	83 085
TOTALT	9 349 267

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

Bygninger	4 342 245
Tomt	142 877
TOTALT	4 485 122



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-.

Dette er samme beløp som ble vedtatt på generalforsamlingen i fjor, og samme beløp som det er budsjettert med i 2021

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000,-.



Sak 5

Innkomne forslag

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vask og maling av fasade. Se vedlegg.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner saken

Forslag til vedtak

Saken godkjennes

Vedlegg

1. Forslag 1.pdf



Innkomet forslag

Borettslagets bygningsmasse (garasjer unntatt) må males i 2021. I den forbindelse så fikk styret inn en rekke anbud ila høsten 2020. Jobben vil bestå i vask og 2 strøk Drygolin Ultimatt oljemaling. Arbeiderne må ha tilgang til vann/strøm.

Det viste seg å være stor variasjon på pris med det dyreste anbudet på over 1,2 millioner. Etter å ha gått igjennom alle innkomne anbud samt kommunisert med flere av leverandørene ifm referanser osv, har styret valgt et Fredrikstad-firma som heter BG Tjenester som ga oss et tilbud på 270 000,- eks moms. Firmaet har gode referanser fra tidligere jobber for borettslag i området.

I forbindelse med malejobben ønsker vi å utvide vårt lån i Obos-banken slik at vi beholder vår egenkapital. Styret ønsker i første omgang å ikke øke husleien, men vi ta en ny vurdering i juli 2021.

Styret innstilling er at generalforsamling godkjenner denne saken slik at kontrakt kan signeres med BG Tjenester. Jobben er planlagt utført vår-sommer 2021.



**3545 Enggaten Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder foreslås:

Navn: Tore Steinar Pettersen Adresse: Enggata 61D

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Torri Iren Johansen Adresse: Enggata 67C

Som styremedlem foreslås:

Navn: Christin Andersen Løfman Adresse: Enggata 61C

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Roar Tormod Pettersen Adresse: Enggata 67D

2. Navn: Ronny Ødemann Adresse: Enggata 65A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Tore Steinar Pettersen Adresse: Enggata 61D

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Torri Iren Johansen Adresse: Enggata 67C

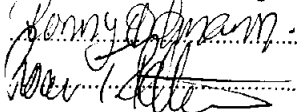
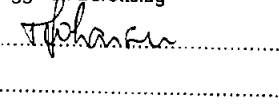
E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Petter Danielsen Adresse: Enggata 67B

Navn: Roar Tormod Pettersen Adresse: Enggata 67D

Navn: Torri Iren Johansen Adresse: Enggata 67C

Dato: 26 januar 2021 - I valgkomiteen for Enggaten Borettslag



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.

Parkering

Borettslaget har en rekke med gjesteparkering og en garasje pr. andelseier.

Nøkler/skilt

Styret skal kontaktes ved nøkkelbestilling.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961178. 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.

**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.

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.

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.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019 Nytt garasjeanlegg

2014 - 2014 Tak

Utskifting av tak, pipebeslag, snøfangere og brannsikret mellom leilighetene.



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.



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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