



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 647 905  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: EKEBERGVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
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: Eli Stræte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

### 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, 16.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 752 665	1 086 683
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 752 665</b>	<b>1 086 683</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 231 422	1 004 436
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 231 422</b>	<b>1 004 436</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>521 243</b>	<b>82 247</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 032	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 032</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		382 425	188 009
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>382 425</b>	<b>188 009</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-364 393</b>	<b>-188 009</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>156 850</b>	<b>-105 762</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>156 850</b>	<b>-105 762</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>156 850</b>	<b>-105 762</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		156 850	-105 762
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>156 850</b>	<b>-105 762</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		85 850 000	85 850 000
Sum varige driftsmidler		85 850 000	85 850 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		85 850 000	85 850 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		598	11 775
Sum fordringer		598	11 775
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		88 383	116 452
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		88 383	116 452
Sum omløpsmidler		88 981	128 227
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>85 938 981</b>	<b>85 978 227</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		145 000	145 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>145 000</b>	<b>145 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 358 260	58 856
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 358 260</b>	<b>-58 856</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 213 260</b>	<b>86 144</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 436 230	5 800 000
Øvrig langsiktig gjeld		81 565 330	80 050 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>87 001 560</b>	<b>85 850 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>87 001 560</b>	<b>85 850 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 770	
Leverandørgjeld		93 357	43 968
Annen kortsiktig gjeld		54 554	-1 886
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>150 681</b>	<b>42 083</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>87 152 241</b>	<b>85 892 083</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>85 938 981</b>	<b>85 978 227</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 411051

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 647 905  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: EKEBERGVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
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: Eli Strøte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

#### 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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 921 647 905  
EKEBERGVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 752 665	1 086 683
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 752 665</b>	<b>1 086 683</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 231 422	1 004 436
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 231 422</b>	<b>1 004 436</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>521 243</b>	<b>82 247</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 032	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 032</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		382 425	188 009
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>382 425</b>	<b>188 009</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-364 393</b>	<b>-188 009</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>156 850</b>	<b>-105 762</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>156 850</b>	<b>-105 762</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>156 850</b>	<b>-105 762</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		156 850	-105 762
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>156 850</b>	<b>-105 762</b>



Organisasjonsnr: 921 647 905  
EKEBERGVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		85 850 000	85 850 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		85 850 000	85 850 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		598	11 775
Sum fordringer		598	11 775
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		88 383	116 452
Sum omløpsmidler		88 981	128 227
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>85 938 981</b>	<b>85 978 227</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		145 000	145 000
Sum innskutt egenkapital		145 000	145 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 358 260	58 856



Sum opptjent egenkapital	-1 358 260	-58 856
Sum egenkapital	-1 213 260	86 144
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 436 230	5 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	81 565 330	80 050 000
Sum annen langsiktig gjeld	87 001 560	85 850 000
Sum langsiktig gjeld	87 001 560	85 850 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 770	
Leverandørgjeld	93 357	43 968
Annen kortsiktig gjeld	54 554	-1 886
Sum kortsiktig gjeld	150 681	42 083
Sum gjeld	87 152 241	85 892 083
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>85 938 981</b>	<b>85 978 227</b>



Organisasjonsnr: 921 647 905  
EKEBERGVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
5

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1948

Ekebergveien Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Ekebergveien 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:

29. april 2024 kl. 18:00, Bystua, DNT på Sørenga.

### 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

Med vennlig hilsen,

Styret i Ekebergveien 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Julie Allergoth er valgt.

### Forslag til vedtak

Julie Allergoth er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Julie Allergoth foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



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. Årsrapport - 1948.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det utbetales ikke godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling  
Det utbetales ikke godtgjørelse til styret.

Forslag til vedtak  
Det utbetales ikke godtgjørelse til styret.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Borettslaget har ingen egen valgkomité, og styret innstiller derfor til ny styresammensetning.

### Innstilling

Som styreleder velges Danial Saadi.

Som styremedlemmer velges Markus Meltvedt og Irene Falk Berntsen.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Danial Saadi

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Irene Falk Berntsen
- Markus Meltvedt



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Julie Beate Allergoth	Sørengkaia 9
Styremedlem	Markus Meltvedt	Ekebergveien 29 B
Styremedlem	Danial Saadi	Ekebergveien 29 B

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via e-post [styret@ekebergutsikt.no](mailto:styret@ekebergutsikt.no) eller på 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 Ekebergveien Borettslag

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter som utgjør 27 eierseksjoner i Sameiet Ekebergutsikt. Ekebergveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921647905, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

233 125, 126, 129, 131, 132,  
134, 135

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.

Ekebergveien 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 BDO AS.



### Styrets arbeid

Styret har hatt månedlige styremøter gjennom hele 2023.

Styret har det siste året hatt et omfattende arbeid i forbindelse med overtakelse av sameiets fellesarealer på loft i Ekebergveien 23 for utbyggelse av borettslagets to loftsleiligheter der. Dette som del av en avtale der utbyggerne skal betale vederlag direkte til sameiet. Det ble i den forbindelse innkalt til ekstraordinær generalforsamling i januar i år.

For øvrig har styret jobbet med å få økonomien i balanse etter et år med svært hyppige rentehevinger og oppstart av nedbetaling på fellesgjelden.

Borettslagets fellesgjeld pr 31.12.2023 var kr 5 436 230/ renten er pt. 6,2% pa.



## 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.

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

### 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.

Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler.



## 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 0.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Forsikring

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

### Lån

Ekebergveien Borettslag har lån i DNB.

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

### 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 15 % økning i felleskostnadene fra 01.08.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ekebergveien Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ekebergveien Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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

Penneo Dokumentnøkkel: BYK36-VXTPM-GHJLU-5SF41-SUHT6-ZT0EA



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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BYK36-VXTPM-GHJLU-5SF41-5UHT6-ZT0EA



# 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."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-03 16:46:57 UTC



Penneo DokumentId: BYK36-VXTPM-GHJLU-5SF41-SUHT6-ZT0EA

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

12 av 22

Årsrapport - 1948.pdf



## EKEBERGVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 921 647 905, KUNDENR. 1948

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER				
Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>86 144</b>	<b>191 907</b>	<b>86 144</b>	<b>-61 700</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	156 850	-105 762	0	343 980
Andel egenkapital i fellesanlegg	1 515 330	0	0	0
Andel egenkapital i fellesanlegg tidl. år	-1 456 254	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 12	-363 770	0	0	-222 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-147 844</b>	<b>-105 762</b>	<b>0</b>	<b>121 980</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>16</b>	<b>-61 700</b>	<b>86 144</b>	<b>60 280</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	88 981	128 227		
Kortsiktig gjeld	-150 681	-42 083		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>16</b>	<b>-61 700</b>	<b>86 144</b>	



## EKEBERGVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 921 647 905, KUNDENR. 1948

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 436 415	1 086 349	0	1 960 000
Andre inntekter	3	316 250	334	0	8 250
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 752 665</b>	<b>1 086 683</b>	<b>0</b>	<b>1 968 250</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	4	-35 476	-35 406	0	-15 000
Forretningsførerhonorar		-82 375	-106 047	0	-73 600
Konsulenthonorar	5	-11 050	-58 050	0	-35 000
Drift og vedlikehold	6	-80 000	0	0	0
Kostnader sameie	15	-1 008 413	-793 498	0	-1 103 070
Andre driftskostnader	7	-14 108	-11 435	0	-7 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 231 422</b>	<b>-1 004 436</b>	<b>0</b>	<b>-1 233 870</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>521 243</b>	<b>82 247</b>	<b>0</b>	<b>734 380</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	18 032	0	0	0
Finanskostnader	9	-382 425	-188 009	0	-332 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-364 393</b>	<b>-188 009</b>	<b>0</b>	<b>-332 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>156 850</b>	<b>-105 762</b>	<b>0</b>	<b>402 380</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		156 850	-105 762		



## EKEBERGVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 921 647 905, KUNDENR. 1948

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	85 850 000	85 850 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>85 850 000</b>	<b>85 850 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		598	13 661
Driftskonto OBOS-banken		88 151	0
Sparekonto OBOS-banken		232	0
Innestående i andre banker		0	116 452
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>88 981</b>	<b>130 113</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>85 938 981</b>	<b>85 980 113</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 29 * 5 000		145 000	145 000
Udekket tap	11	-1 358 260	-58 856
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 213 260</b>	<b>86 144</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	5 436 230	5 800 000
Borettsinnskudd	13	80 050 000	80 050 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	1 515 330	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>87 001 560</b>	<b>85 850 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 554	0
Leverandørgjeld		93 357	43 968
Påløpte renter		2 770	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>150 681</b>	<b>43 968</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>85 938 981</b>	<b>85 980 113</b>
Pantstillelse	14	91 850 000	91 850 000
Garantiansvar	15	2 760 117	2 875 917

Vedlegg 1

15 av 22

Årsrapport - 1948.pdf



Oslo, 12.03.2024  
Styret i Ekebergveien Borettslag

Julie Beate Allergoth/s/

Markus Meltvedt/s/

Danial Saadi/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

### ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 229 053
Lån	203 362
Parkering innkrevet via felleskostnadene	4 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 436 415</b>

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

Parkering	16 250
Avtaler om bruksrett, to parkeringsplasser	300 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>316 250</b>

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 35 476.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	11 475
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 750
Amesto AccountHouse Sør AS	-6 775
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 050</b>

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

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-80 000</b>

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

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 900
Andre fremmede tjenester	-62
Andre kontorkostnader	-7 695
Bank- og kortgebyr	-4 451
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-14 108</b>

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	575
Renter av sparekonto i OBOS-banken	232
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 437
Andre renteinntekter	14 788
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 032</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-307 493
Renter på leverandørgjeld	-1 068
Andre rentekostnader	-73 864
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-382 425</b>

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Saldo 1.1	85 850 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>85 850 000</b>

Tomten eies av sameiet.

Gnr.233/bnr.125, snr. 2,3,6,7,8,12,13,15,17,19,20,23,25,27,28,29,32,33,34,35,36,38,39,41,42,43 og 44

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

**NOTE: 11****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap 01.01	-58 856
Årets resultat	156 850
Andel egenkapital i fellesanlegg tidligere år	-1 456 254
<b>UDEKKET TAP 31.12</b>	<b>-1 358 260</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at borettslaget som medeier

medeier i sameiet skal ta inn andel av sameiets egenkapital i sitt regnskap.

Dette gjøres første gang i regnskapet for 2023.

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: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-5 800 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	363 770
	-5 436 230
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-5 436 230</b>

**NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-80 050 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-80 050 000</b>

**NOTE: 14****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	80 050 000
Pantelån	5 436 230
<b>TOTALT</b>	<b>85 486 230</b>

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

Bygninger	85 850 000
<b>TOTALT</b>	<b>85 850 000</b>

**NOTE: 15****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 62,67 % av Sameiet Ekebergutsikt.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Ekebergutsikt.

Garantiansvaret referer seg til den samlede gjelden og utgjør kr 2 760 117.

Selskapets andel i Sameiet Ekebergutsikt vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

2023 er første året og andel egenkapital/udekket tap tidligere år er ført mot egenkapitalen (note 11)

**NOTE: 16****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Iverksatt tiltak er økning i felleskostnadene.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56935177. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 1948 Selskapsnavn: Ekebergveien 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](http://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.