



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 01.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 899 758	1 895 730
Sum inntekter		1 899 758	1 895 730
Kostnader			
Lønnskostnad		71 719	73 827
Annen driftskostnad		985 650	770 972
Sum kostnader		1 057 369	844 799
Driftsresultat		842 389	1 050 931
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 228	1 365
Sum finansinntekter		10 228	1 365
Annen finanskostnad		150 808	105 445
Sum finanskostnader		150 808	105 445
Netto finans		-140 580	-104 080
Ordinært resultat før skattekostnad		701 809	946 851
Ordinært resultat etter skattekostnad		701 809	946 851
Årsresultat		701 809	946 851
Totalresultat		701 809	946 851
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		701 809	946 851
Sum overføringer og disponeringer		701 809	946 851



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		38 788	
Sum finansielle anleggsmidler		38 788	0
Sum anleggsmidler		18 452 788	18 414 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		19 386	
Sum fordringer		19 386	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 531 057	1 238 672
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 531 057	1 238 672
Sum omløpsmidler		1 550 444	1 238 672
SUM EIENDELER		20 003 232	19 652 672

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 793 709	13 091 900
Sum opptjent egenkapital		13 793 709	13 091 900
Sum egenkapital		13 797 309	13 095 500
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 791 821	5 200 151
Øvrig langsiktig gjeld		1 346 595	1 308 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 138 416	6 508 151
Sum langsiktig gjeld		6 138 416	6 508 151
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 142	598
Leverandørgjeld		42 615	24 141
Skyldige offentlige avgifter		22 694	23 028
Annen kortsiktig gjeld		1 056	1 254
Sum kortsiktig gjeld		67 507	49 021
Sum gjeld		6 205 923	6 557 172
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 003 232	19 652 672



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467630

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 01.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 966 187 697
ENSJØSVINGEN 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 899 758	1 895 730
Sum inntekter		1 899 758	1 895 730
Kostnader			
Lønnskostnad		71 719	73 827
Annen driftskostnad		985 650	770 972
Sum kostnader		1 057 369	844 799
Driftsresultat		842 389	1 050 931
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 228	1 365
Sum finansinntekter		10 228	1 365
Annen finanskostnad		150 808	105 445
Sum finanskostnader		150 808	105 445
Netto finans		-140 580	-104 080
Ordinært resultat før skattekostnad			
		701 809	946 851
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		701 809	946 851
Årsresultat		701 809	946 851
Totalresultat		701 809	946 851
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		701 809	946 851
Sum overføringer og disponeringer		701 809	946 851



Organisasjonsnr: 966 187 697
ENSJØSVINGEN 2 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

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

38 788

Sum finansielle

anleggsmidler

38 788

0

Sum anleggsmidler

18 452 788

18 414 000

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

19 386

Sum fordringer

19 386

0

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

1 531 057

1 238 672

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 531 057

1 238 672

Sum omløpsmidler

1 550 444

1 238 672

SUM EIENDELER

20 003 232

19 652 672

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	13 793 709	13 091 900
Sum opptjent egenkapital	13 793 709	13 091 900
Sum egenkapital	13 797 309	13 095 500
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 791 821	5 200 151
Øvrig langsiktig gjeld	1 346 595	1 308 000
Sum annen langsiktig gjeld	6 138 416	6 508 151
Sum langsiktig gjeld	6 138 416	6 508 151
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 142	598
Leverandørgjeld	42 615	24 141
Skyldige offentlige avgifter	22 694	23 028
Annen kortsiktig gjeld	1 056	1 254
Sum kortsiktig gjeld	67 507	49 021
Sum gjeld	6 205 923	6 557 172
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 003 232	19 652 672



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
0.75

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 2023

Ensjøsvingen 2 Borettslag

1. juni 2023

Selskapsnummer: 6478





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:

1. juni 2023 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. Svalgang
8. "Oppgradering" av inngangsparti
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristin Moseby som møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamlingen.

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.



Forslag til vedtak

Velges 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6478 Ensjøsvingen 2 Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53 000 iht budsjett 2023.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 53 000

Sak 7

Svalgang

Forslag fremmet av:

Eva Lilann Jacobsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Svalgangene bør males i samme farge som resten av blokka - grått

Forslag til vedtak

Gule partier males om til grått

Sak 8

"Oppgradering" av inngangsparti

Forslag fremmet av:

Eva Lilann Jacobsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjelder inne ved heis og postkasser

Forslag til vedtak

Male vegger og bytte ut oppslagstavlen til noe mer "moderne".



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det mangler kandidater til verv til styret og valgkomite. Ta kontakt med styreleder dersom du vil engasjere deg i styret. Borettslaget må ha minimum 2 styremedlemmer i tillegg til styreleder. Man kan velges for ett eller to år.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen

Sak 10

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

Sak 11

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 meldem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som meldem:



- Velges på generalforsamlingen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Steffen Riise	Ensjøsvingen 2
Styremedlem	Martin Land Pedersen	Bergås Terrasse 119
Styremedlem	Pia Stavrum	Agmund Bolts Vei 6
Varamedlem	Eva Lilann Jacobsen	Ensjøsvingen 2
Varamedlem	Marte Juvkam Solgård	Etterstadsletta 57 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

John Steffen Riise Ensjøsvingen 2

Varadelegert

Martin Land Pedersen Bergås Terrasse 119

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 ble kjøpt i 0.

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 hatt styremedlemmer ansatt på timebasert kontrakt for mindre oppgaver.



Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har bl.a. jobbet med:

- Innhenting av tilbud og planting av busker
- Utleie av garasjeplasser
- Snømåking
- Diverse mindre styrearbeid,
- Spm i forbindelse med salg
- Drift heis



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 350 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % 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 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 4,6% per 13.04.22 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 4,2% iht brev til styret av 30.11.22.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

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 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 regnskapsførerselskap
0478 Ensjøsvingen 2 Borettslag.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, 18. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 189 651	663 066	1 189 651	1 482 937
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	701 809	946 851	717 650	522 600
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -408 330	-420 265	-425 000	-396 000
Innsk. øremerk. bankkto	-193	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	293 286	526 586	292 650	126 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 482 937	1 189 651	1 482 301	1 609 537

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 550 444	1 238 672
Kortsiktig gjeld	-67 507	-49 021
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 482 937	1 189 651



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 805 241	1 813 450	1 898 000	1 967 000
Avgiftspliktige inntekter	3	90 180	82 280	0	0
Andre inntekter	4	4 337	0	0	29 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 899 758	1 895 730	1 898 000	1 996 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-18 719	-20 827	-26 000	-20 200
Styrehonorar	6	-53 000	-53 000	-53 000	-53 000
Revisjonshonorar	7	-7 500	-6 245	-5 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-91 905	-89 665	-91 900	-96 500
Konsulenthonorar	8	-10 155	-7 569	-10 000	-10 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 200	-7 200
Drift og vedlikehold	9	-181 022	-70 194	-250 000	-350 000
Forsikringer		-138 960	-108 417	-112 750	-148 600
Kommunale avgifter	10	-193 550	-185 412	-191 000	-150 400
Energi/fyring		-63 605	-59 337	-60 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-128 916	-120 888	-135 000	-136 000
Andre driftskostnader	11	-162 837	-116 046	-125 000	-166 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 057 369	-844 799	-1 067 350	-1 235 400
DRIFTSRESULTAT		842 389	1 050 931	830 650	760 600
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 228	1 365	1 500	0
Finanskostnader	13	-150 808	-105 445	-115 000	-238 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-140 580	-104 080	-113 500	-238 000
ÅRSRESULTAT		701 809	946 851	717 650	522 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		701 809	946 851		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	17 224 000	17 224 000
Tomt		1 190 000	1 190 000
Miljøbankkonto, øremerket		38 788	0
SUM ANLEGGSMIDLER		18 452 788	18 414 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		19 386	0
Driftskonto OBOS-banken		369 564	255 238
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 568
Sparekonto OBOS-banken		1 161 493	981 866
SUM OMLØPSMIDLER		1 550 444	1 238 672
SUM EIENDELER		20 003 232	19 652 672
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Opptjent egenkapital		13 793 709	13 091 900
SUM EGENKAPITAL		13 797 309	13 095 500
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 791 821	5 200 151
Borettsinnskudd	16	1 308 000	1 308 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	38 595	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 138 416	6 508 151
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		42 615	24 141
Skyldige offentlige avgifter	18	22 694	23 028
Påløpte renter		1 142	598
Annen kortsiktig gjeld	19	1 056	1 254
SUM KORTSIKTIG GJELD		67 507	49 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 003 232	19 652 672
Pantstillelse	20	8 878 000	8 878 000
Garantiansvar		0	0



10

Ensjøsvingen 2 Borettslag

Oslo, 13.04.2023
Styret i Ensjøsvingen 2 Borettslag

John Steffen Riise/s/

Martin Land Pedersen/s/

Pia Stavrum/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 684 800
Garasje	112 200
Leie ladestasjon el-bil	9 000
Garasjeleie m/mva	680
Merverdiavgift, korrigeringer	511
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 807 191

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 100
Garasjeleie m/mva	-680
Merverdiavgift	-170
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 805 241

NOTE: 3**AVGIFTSPLITIGE INNETEKTER**

Leie-/felleskostnader avgiftspliktig	90 180
SUM ANDRE INNETEKTER	90 180

NOTE: 4**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	1 898
Utleie	2 439
SUM ANDRE INNETEKTER	4 337

**NOTE: 5****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 800
Påløpte feriepenger	-1 056
Arbeidsgiveravgift	-8 863
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 719

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 6**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 53 000.

NOTE: 7**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 155
SUM KONSULENTHONORAR	-10 155

NOTE: 9**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 343
Drift/vedlikehold VVS	-16 174
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-85 452
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 690
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 861
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 500
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-2 002
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-181 022

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

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-122 178
Renovasjonsavgift	-71 372
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-193 550

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 500
Diverse leiekostnader/leasing	-37 043
Renhold ved firmaer	-62 850



13

Ensjøsvingen 2 Borettslag

Snørydding	-16 189
Gressklipping	-38 866
Andre fremmede tjenester	-521
Kopieringsmaterieell	-876
Gaver	-549
Bank- og kortgebyr	-2 443
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-162 837

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	408
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 820
SUM FINANSINNTEKTER	10 228

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-150 808
SUM FINANSKOSTNADER	-150 808

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-6 707 281
Nedbetalt tidligere	1 507 130
Nedbetalt i år	408 330
	-4 791 821
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 791 821

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1993	-1 308 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 308 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-38 595
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-38 595

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-149
Skyldig mva.	-22 545
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-22 694

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 056
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 056

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 308 000
Pantelån	4 791 821
TOTALT	6 099 821

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 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

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	



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 1.06.23

Selskapsnummer: 6478 **Selskapsnavn:** Ensjøsvingen 2 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.