



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948763486

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 412 173	1 156 970
Sum inntekter		1 412 173	1 156 970
Kostnader			
Lønnskostnad		47 922	47 922
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		68 928	68 928
Annen driftskostnad		719 390	685 547
Sum kostnader		836 240	802 397
Driftsresultat		575 933	354 573
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 934	13 655
Sum finansinntekter		14 934	13 655
Annen finanskostnad		368 523	331 592
Sum finanskostnader		368 523	331 592
Netto finans		-353 589	-317 937
Resultat før skattekostnad		222 344	36 636
Årsresultat		222 344	36 636
Totalresultat		222 344	36 636
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		222 344	36 636
Sum overføringer og disponeringer		222 344	36 636



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 485 122	4 485 122
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 963 904	3 032 832
Sum varige driftsmidler		7 449 026	7 517 954
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		32 585	27 700
Sum finansielle anleggsmidler		32 585	27 700
Sum anleggsmidler		7 481 612	7 545 655
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		157 709	63 703
Sum fordringer		157 709	63 703
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		363 595	353 555
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		363 595	353 555
Sum omløpsmidler		521 304	417 258
SUM EIENDELER		8 002 916	7 962 913



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		835 732	1 058 077
Sum opptjent egenkapital		-835 732	-1 058 077
Sum egenkapital		-833 932	-1 056 277
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 535 524	7 802 230
Øvrig langsiktig gjeld		1 055 053	1 051 217
Sum annen langsiktig gjeld		8 590 577	8 853 447
Sum langsiktig gjeld		8 590 577	8 853 447
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		128 029	158 498
Leverandørgjeld		118 243	7 244
Sum kortsiktig gjeld		246 271	165 742
Sum gjeld		8 836 849	9 019 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 002 916	7 962 913



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 368543

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 948 763 486
ENGGATEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 412 173	1 156 970
Sum inntekter		1 412 173	1 156 970
Kostnader			
Lønnskostnad		47 922	47 922
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		68 928	68 928
Annen driftskostnad		719 390	685 547
Sum kostnader		836 240	802 397
Driftsresultat		575 933	354 573
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 934	13 655
Sum finansinntekter		14 934	13 655
Annen finanskostnad		368 523	331 592
Sum finanskostnader		368 523	331 592
Netto finans		-353 589	-317 937
Resultat før skattekostnad		222 344	36 636
Årsresultat		222 344	36 636
Totalresultat		222 344	36 636
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		222 344	36 636
Sum overføringer og disponeringer		222 344	36 636



Organisasjonsnr: 948 763 486
ENGGATEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 485 122	4 485 122
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 963 904	3 032 832
Sum varige driftsmidler		7 449 026	7 517 954
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		32 585	27 700
Sum finansielle anleggsmidler		32 585	27 700
Sum anleggsmidler		7 481 612	7 545 655
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		157 709	63 703
Sum fordringer		157 709	63 703
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		363 595	353 555
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		363 595	353 555
Sum omløpsmidler		521 304	417 258
SUM EIENDELER		8 002 916	7 962 913

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800



Sum innskutt egenkapital	1 800	1 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	835 732	1 058 077
Sum opptjent egenkapital	-835 732	-1 058 077
Sum egenkapital	-833 932	-1 056 277
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 535 524	7 802 230
Øvrig langsiktig gjeld	1 055 053	1 051 217
Sum annen langsiktig gjeld	8 590 577	8 853 447
Sum langsiktig gjeld	8 590 577	8 853 447
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	128 029	158 498
Leverandørgjeld	118 243	7 244
Sum kortsiktig gjeld	246 271	165 742
Sum gjeld	8 836 849	9 019 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 002 916	7 962 913



Organisasjonsnr: 948 763 486
ENGGATEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3545

ENGGATEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i ENGGATEN 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:

2. april 2025 kl. 18:00, Råkollen skole (Nabbetorp skole), Enggata 76.

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.

Annen informasjon

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Tore Steinar Pettersen

Styremedlem Audun Eilertsen

Styremedlem Christine Andersen Løfman

Varamedlem Torni Iren Johansen

Varamedlem Roar Thormod Pettersen

Valgkomiteen har bestått av:

Torni Iren Johansen

Roar Thormod Pettersen

Dag Petter B Danielsen



Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ENGGATEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Det foreslås at Joachim Wisbech fra OBOS leder møtet

Forslag til vedtak

Joachim Wisbech er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det foreslås at Joachim Wisbech fra OBOS fører protokollen og at protokollvitner velges på årsmøtet

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning for Enggaten Borettslag - 2024 .pdf
- 2. Årsregnskap 2024+.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 42 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 42 000,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Hei, Leder Tore Steinar og styremedlem Christin Andersen Løfman som begge er på valg innstilles begge til gjenvalg.

Valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tore Steinar Pettersen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christin Andersen Løfman

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på møtet
- Velges på møtet.

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tore Steinar Pettersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Christin Andersen Løfman



Sak 9

Oppdatering av husordensregleen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlagt følger de foreslått oppdaterte husordensreglene og deretter endringene

Styrets innstilling
De oppdatert regelen vedtas

Forslag til vedtak
De oppdaterte husordensreglene vedtas og erstatter de gamle

Vedlegg
3. NYE ORDENSREGLER.pdf
4. KORRIGERTE ORDENSREGLER.pdf



Styrets årsrapport

Styrets beretning 2024

Vi har det bra i vårt flotte borettslag. Og det har vært et rolig år.

Vi har hatt 5 fysiske styremøter, men mye av styrearbeidet forgår via e-post.

Det har blitt frest en renne foran garasjene 1-5 for å få bukt med vannet som renner inn ved snøsmelting og regnvær. Det har hjulpet noe. Vi får se hvordan det går, men det kan hende at det må andre tiltak til.

I løpet av våren ble den nedblåste lysmasta satt opp igjen, forsikrings-sak.

I våres hadde vi også den vanlig dugnaden og vi serverte pizza etter endt dugnad. Mange deltok.

Nå er alle leilighetene bosatt igjen etter at to var tomme ved nyttår 2023-24. Vi ønsker dem velkommen til vårt borettslag.

Hva forventer 2025

Styret mener vi må se på vann- og fuktproblemene bak de øverste leilighetene i 63-rekka. Må innhente en ekspert på området. Vi avventer litt for å se hvordan det blir etter at vi har fått et nytt bygg som nabo.

Også gjerdet ut mot garasjebygg 1-5 må skiftes. Dette er noe vi kanskje kan gjøre på en dugnad for å holde utgiftene nede.

Ellers håper vi at beboerne kommer med saker de vil vi skal behandle i 2025.

Hilsen

Styret

V /Tore Steinar Pettersen



Til generalforsamlingen i Enggaten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Enggaten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap
9 av 25 Revisorsberetning for Enggaten Borettslag - 2024 .pdf



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>.

Sarpsborg, 10. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



ENGGATEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 763 486, KUNDENR. 3545

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		251 516	416 710
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		222 344	36 636
Tilbakeføring av avskrivning	13	68 928	68 928
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-266 706	-270 172
Innsk. øremerk. bankkto		-1 049	-587
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		23 517	-165 195
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		275 033	251 516
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		521 304	417 258
Kortsiktig gjeld		-246 271	-165 742
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		275 033	251 516



ENGGATEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 763 486, KUNDENR. 3545

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 404 000	1 155 600	1 404 000	1 404 000
Ladeinntekter EL-bil		3 004	1 370	0	0
Andre inntekter	3	5 169	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 412 173	1 156 970	1 404 000	1 404 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 922	-5 922	-5 922	-6 000
Styrehonorar	5	-42 000	-42 000	-42 000	-42 000
Avskrivninger	13	-68 928	-68 928	-68 928	-69 000
Revisjonshonorar	6	-6 625	-5 625	-5 906	-6 000
Forretningsførerhonorar		-68 220	-64 790	-68 677	-72 000
Konsulenthonorar		0	-344	-600	-1 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-39 740	-91 249	-41 500	-43 000
Forsikringer		-110 711	-94 315	-103 746	-124 000
Kommunale avgifter	8	-277 899	-227 831	-274 535	-304 000
Energi/fyring		-19 964	-21 879	-21 500	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-131 436	-122 452	-129 800	-135 000
Andre driftskostnader	9	-61 196	-53 462	-55 742	-59 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-836 240	-802 397	-822 456	-887 000
DRIFTSRESULTAT		575 933	354 573	581 544	517 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 934	13 655	12 500	13 000
Finanskostnader	11	-368 523	-331 592	-392 715	-391 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-353 589	-317 937	-380 215	-378 000
ÅRSRESULTAT		222 344	36 636	201 329	139 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		222 344	36 636		



ENGGATEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 763 486, KUNDENR. 3545

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 342 245	4 342 245
Tomt		142 877	142 877
Andre varige driftsmidler	13	2 963 904	3 032 832
Miljøbankkonto, øremerket		32 585	27 700
SUM ANLEGGSMIDLER		7 481 612	7 545 655
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		157 709	39 298
Andre kortsiktige fordringer		0	24 405
Driftskonto OBOS-banken		341 985	280 132
Sparekonto OBOS-banken		21 611	73 423
SUM OMLØPSMIDLER		521 304	417 258
SUM EIENDELER		8 002 916	7 962 913
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Udekket tap	14	-835 732	-1 058 077
SUM EGENKAPITAL		-833 932	-1 056 277
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 535 524	7 802 230
Borettsinnskudd	16	988 200	988 200
Annen langsiktig gjeld	17	36 000	36 000
Avsetning bomiljøtiltak		30 853	27 017
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 590 577	8 853 447
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		118 243	7 244
Påløpte renter		32 007	59 069
Påløpte avdrag		96 022	99 429
SUM KORTSIKTIG GJELD		246 271	165 742
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 002 916	7 962 913
Pantstillelse	18	11 488 200	11 488 200
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 03.03.2025
Styret i Enggaten Borettslag

Tore Steinar Pettersen

Audun Eilertsen

Christin A. Løfman

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 404 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 404 000

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forsikringsskade 2023 oppgjør	5 169
SUM ANDRE INNETEKTER	5 169

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 922
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 922

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 42 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning styremøte for kr 261, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 788
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 295
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 108
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 213
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 336
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-39 740

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-84 640
Kommunale avgifter	-193 259
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-277 899

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 162
Verktøy og redskaper	-6 207
Vaktmestertjenester	-33 125
Andre fremmede tjenester	-470
Andre kostnader tillitsvalgte	-261
Andre kontorkostnader	-413
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 050
Bank- og kortgebyr	-2 068
Velferdskostnader	-2 441
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-61 196

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	726
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 737
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 456
Andre renteinntekter	1 015
SUM FINANSINNTEKTER	14 934

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-61 519
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-307 004
SUM FINANSKOSTNADER	-368 523

**NOTE: 12****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: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Avgang 1900	-108 125
Tilgang 2017	3 466 400
Tilgang 2018	88 125
Avskrevet tidligere	-413 568
Avskrevet i år	-68 928
	2 963 904
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2 963 904

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-68 928****NOTE: 14****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: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.04.2032.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 2,88 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-5 100 000
Nedbetalt tidligere	2 365 672
Nedbetalt i år	191 291
	-2 543 037

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-5 356 100
Nedbetalt tidligere	288 198
Nedbetalt i år	75 415
	-4 992 487

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**-7 535 524**



NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1974	-988 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-988 200

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjeinnskudd	-36 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-36 000

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	988 200
Pantelån	7 535 524
Påløpte avdrag	96 022
TOTALT	8 619 746

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

Bygninger	4 342 245
Tomt	142 877
TOTALT	4 485 122



ORDENSREGLER FOR ENGATEN BORETTSLAG Fredrikstad, 02.04.2025

Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22:00 – 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 22:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager kl. 07:00 – 20:00
- i helg og helligdager kl. 10:00 – 18:00

Bruk av bolig/garasje og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at utekraner er stengt og tømt for vann for å unngå at de fryser.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- at utbedring av det elektriske, murer arbeide og vann og avløp utføres av autorisert fagfolk. Hvis skader skulle oppstå ved bruk av andre, dekkes dette IKKE av borettslagets forsikring.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- Holde garasjeporten ren, vaskes og smøres ved behov.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plating, levegger, varmepumpe eller lignende.

Fellesarealer

- Beboerne skal holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.
- Borettslaget har en policy på at man skal ha det velstelt på og rundt sitt område, samt utenfor egen hekk mot fellesarealer.
- Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.



- Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Ved mating av fugler må det påses at fuglemat ikke faller på bakken.
- Sjøppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir, matrester og lignende, plast og glass sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Det henstilles om at hageavfall ikke kastes ved dammen og området rundt.
- Alle skal ha fått en rød kasse hvor elektriske apparater, batterier, lyspærer o.l. skal kastes. Denne skal oppbevares i uteboden i leiligheten og man er selv ansvarlig for at den levers på Øra/eller kontakte kommunen når den er full. Slike røde kasser skal IKKE settes i fellesgarasjen.

Kjøring og parkering

Alle andelseiere skal først benytte egen garasje til parkering av sin bil/motorkjøretøy. Har andelseier en bil nummer 2, kan den parkeres på fellesparkeringen eller på eget opparbeidet område som andelseier disponerer. De andelseierne som ikke benytter egen garasje anbefales å leie den ut til andre beboere som ønsker en ekstra garasje til bil nummer 2.

Kjøring internt i borettslaget skal gjøre med ytterst forsiktighet for å unngå ulykker og skal ikke overstige 5 km/t.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget.

Lekeapparater

Bruk av lekeapparater som trampoline, badebasseng o.l. kan benyttes i tidsrommet kl. 10:00 – 19:00 og kun i samråd med nærmeste nabo. Andelseier er ansvarlig for å holde styr på sikkerhet, støy og orden.

Bruk av felles utstyr tilhørende borettslaget

Disse settes tilbake i den stand man selv ønsker å finne de.

- Batterier settes i lader.
- Gress må tømmes.
- Tørke av overflødig gress på gress- og kantklipper.
- Informere styret om man oppdager feil eller mangler.

Sikkerhet

- Beboerne må opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- El bil/ladbar hybrid eller annet utstyr som trenger opplading, skal kun lades med godkjent installasjon.
- Andelseierne er ansvarlig for å sjekke at røykvarslere og brannslukkingsapparater er i skikket stand. Borettslaget står for kostnaden ved utskifting.

Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner. Det vises for øvrig til borettslagets vedtekter.



ORDENSREGLER FOR ENGATEN BORETTSLAG Fredrikstad, 03.03.2025

Endringene er skrevet i kursiv, det som går ut er overstrøket

Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

~~Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.~~

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22:00 – 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 22:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager kl. 07:00 – 20:00
- i helg og helligdager kl. 10:00 – 18:00

Bruk av bolig/garasje og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- *at utekraner er stengt og tømt for vann for å unngå at de fryser.*
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- *at utbedring av det elektriske, murer arbeide og vann og avløp utføres av autorisert fagfolk. Hvis skader skulle oppstå ved bruk av andre, dekkes dette IKKE av borettslagets forsikring.*
- ~~å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.~~
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
~~Borettslaget har avtale med Anticimex.~~
- *Holde garasjeporten ren, vaskes og smøres ved behov.*

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, platting, levegger, varmepumpe eller lignende.

Fellesarealer



- Beboerne skal oppføres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.
- Borettslaget har en policy på at man skal ha det velstelt på og rundt sitt område, samt utenfor egen hekk mot fellesarealer.
- Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.
- Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Ved mating av fugler må det påses at fuglemat ikke faller på bakken.
- Sjøpøkkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir, plast og glass sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Det henstilles om at hageavfall ikke kastes ved dammen og området rundt.
- Alle skal ha fått en rød kasse hvor elektriske apparater, batterier, lyspærer o.l. skal kastes. Denne skal oppbevares i uteboden i leiligheten og man er selv ansvarlig for at den leveres på Øra/eller kontakte kommunen når den er full. Slike røde kasser skal IKKE settes i fellesgarasje.

Kjøring og parkering

Alle andelseiere skal først benytte egen garasje til parkering av sin bil/motorkjøretøy. Har andelseier en bil nummer 2, kan den parkeres på fellesparkeringen eller på eget opparbeidet område som andelseier disponerer. De andelseierne som ikke benytter egen garasje anbefales å leie den ut til andre beboere som ønsker en ekstra garasje til bil nummer 2.

Kjøring internt i borettslaget skal gjøre med ytterst forsiktighet for å unngå ulykker og skal ikke overstige 5 40 km/t.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget.

Trampoline

Det er ikke tillatt å sette opp trampoline på eget bruksområde eller i fellesområder i borettslaget.

Lekeapparater

Bruk av lekeapparater som trampoline, badebasseng o.l. kan benyttes i tidsrommet kl. 10:00 – 19:00 og kun i samråd med nærmeste nabo. Andelseier er ansvarlig for å holde styr på sikkerhet, støy og orden.

Bruk av felles utstyr tilhørende borettslaget

Disse settes tilbake i den stand man selv ønsker å finne de.

- Batterier settes i lader.
- Gress må tømmes.
- Tørke av overflødig gress på gress- og kantklipper.
- Informere styret om man oppdager feil eller mangler.

Sikkerhet

- Beboerne må opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- El bil/ladbar hybrid eller annet utstyr som trenger opplading, skal kun lades med godkjent installasjon.
- Andelseierne er ansvarlig for å sjekke at røykvarslere og brannslukningsapparater er i skikket stand. Borettslaget står for kostnaden ved utskifting.



Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

Det vises for øvrig til borettslagets vedtekter.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25

Selskapsnummer: 3545 Selskapsnavn: ENGGATEN 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: _____