



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 834 777
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ENGALAND BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 28.04.2025

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, 16.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 993834777

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		15 751 810	10 627 175
Sum inntekter		15 751 810	10 627 175
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	142 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		59 469	
Annen driftskostnad		3 384 583	3 201 999
Sum kostnader		3 592 382	3 344 624
Driftsresultat		12 159 428	7 282 551
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 641	37 125
Sum finansinntekter		39 641	37 125
Annen finanskostnad		3 165 367	2 375 933
Sum finanskostnader		3 165 367	2 375 933
Netto finans		-3 125 726	-2 338 808
Resultat før skattekostnad		9 033 702	4 943 743
Årsresultat		9 033 702	4 943 743
Totalresultat		9 033 702	4 943 743
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 033 702	4 943 743
Sum overføringer og disponeringer		9 033 702	4 943 743



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		190 700 000	190 700 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 129 906	
Sum varige driftsmidler		191 829 906	190 700 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		191 829 906	190 700 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		32 685	4 233
Andre fordringer		204 094	250 818
Sum fordringer		236 779	255 051
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		827 481	1 296 629
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		827 481	1 296 629
Sum omløpsmidler		1 064 259	1 551 681
SUM EIENDELER		192 894 165	192 251 681



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		280 000	280 000
Sum innskutt egenkapital		280 000	280 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		71 374 738	62 341 036
Sum opptjent egenkapital		71 374 738	62 341 036
Sum egenkapital		71 654 738	62 621 036
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		65 551 123	73 613 003
Øvrig langsiktig gjeld		54 516 000	54 516 000
Sum annen langsiktig gjeld		120 067 123	128 129 003
Sum langsiktig gjeld		120 067 123	128 129 003
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		496 959	520 327
Leverandørgjeld		200 726	334 212
Annen kortsiktig gjeld		474 620	647 103
Sum kortsiktig gjeld		1 172 305	1 501 641
Sum gjeld		121 239 428	129 630 644
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		192 894 165	192 251 681



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 402701

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 834 777
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ENGALAND BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 28.04.2025

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, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 993 834 777
ENGALAND BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 751 810	10 627 175
Sum inntekter		15 751 810	10 627 175
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	142 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		59 469	
Annen driftskostnad		3 384 583	3 201 999
Sum kostnader		3 592 382	3 344 624
Driftsresultat		12 159 428	7 282 551
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 641	37 125
Sum finansinntekter		39 641	37 125
Annen finanskostnad		3 165 367	2 375 933
Sum finanskostnader		3 165 367	2 375 933
Netto finans		-3 125 726	-2 338 808
Resultat før skattekostnad		9 033 702	4 943 743
Årsresultat		9 033 702	4 943 743
Totalresultat		9 033 702	4 943 743
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 033 702	4 943 743
Sum overføringer og disponeringer		9 033 702	4 943 743



Organisasjonsnr: 993 834 777
ENGALAND 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		190 700 000	190 700 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 129 906	
Sum varige driftsmidler		191 829 906	190 700 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		191 829 906	190 700 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		32 685	4 233
Andre fordringer		204 094	250 818
Sum fordringer		236 779	255 051
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		827 481	1 296 629
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		827 481	1 296 629
Sum omløpsmidler		1 064 259	1 551 681
SUM EIENDELER		192 894 165	192 251 681

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		280 000	280 000



Sum innskutt egenkapital	280 000	280 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	71 374 738	62 341 036
Sum opptjent egenkapital	71 374 738	62 341 036
Sum egenkapital	71 654 738	62 621 036
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	65 551 123	73 613 003
Øvrig langsiktig gjeld	54 516 000	54 516 000
Sum annen langsiktig gjeld	120 067 123	128 129 003
Sum langsiktig gjeld	120 067 123	128 129 003
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	496 959	520 327
Leverandørgjeld	200 726	334 212
Annen kortsiktig gjeld	474 620	647 103
Sum kortsiktig gjeld	1 172 305	1 501 641
Sum gjeld	121 239 428	129 630 644
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	192 894 165	192 251 681



Organisasjonsnr: 993 834 777
ENGALAND 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. 5790

ENGALAND BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i ENGALAND 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:

28. april 2025 kl. 18:00, Smia galleri, Opplandsgata 19.

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 ENGALAND 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.

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl fra OBOS foreslås 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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mona Kvandahl fra OBOS foreslått. Protokollvitne velges på årsmøte.



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 med årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Informasjon om verv



Styret velges av eierne i borettslaget for en periode på normalt to år. Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder driften av borettslaget.

Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet i årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Styret har også et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Det å sitte i styret innebærer å holde oversikt over økonomien, ha dialog med forretningsfører og leverandører, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene og fellesareal, og kalle inn til og holde styremøter. Styreleder har det overordnede ansvaret, mens styret fordeler oppgavene seg imellom basert på kompetanse.

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder: Øystein Kvig Flakstad, Vålerenggata 8 A - 2024-2026

Nestleder: Sara Mee Hwa Thome, Strømsveien 3 - 2023-2025

Styremedlem: Anette Fischer, Strømsveien 3- 2024-2026

Styremedlem: Ole-Morten Fredriksen, Strømsveien 3 - 2024-2026

Varamedlem: Nina Johansen, Vålerenggata 4 - 2024-2025

Varamedlem: Huaytacha Tennfjord, Strømsveien 3 - 2024- 2025

Valgkomite: Alexander Bergan, St.Halvards Gate 79 C - 2024-2025

Valgkomite: Camilla Elise Nielsen, St.Halvards Gate 79 B - 2024 - 2025

Følgende valg skal gjøres:

- Valg av 1 styremedlem for 2 år
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Valg av 2 medlemmer til valgkomite for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat velges på årsmøte

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Kandidat velge på årsmøte
- Kandidat velge på årsmøte

Valg av 2 valgkomite` Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite`:



- Kandidat velges på årsmøte
- Kandidat velges på årsmøte.



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har hatt 7 møter i denne perioden. Større saker som har opptatt styret:

- Solcelleanlegg ble installert på takene til V4, V8 og S3 i april, og driften ble overtatt av borettslaget i juni. Arbeidet er utført av firmaet BlueTec AS, under ledelse av OBOS Prosjekt.
- Bakgårdsgruppen har innhentet forslag til oppgradering av uteområdet og lekeplassen fra Obos prosjekt og presentert forslaget for styret. Gruppen har også sett på alternative løsninger for sykkelparkering i borettslaget.
- 6. juni hadde vi dugnad i bakgården med et imponerende stort oppmøte. Søppelskuret ble malt i juli.
- Det er blitt montert kodelås på inngangsdørene til bodområdet i V4.
- Alle utelamper i svalgangene og utendørs fellesområder er i løpet av vinteren blitt byttet ut med LED-armaturer. Det er ettermontert moduler for dimming, slik at lysstyrken kan reguleres. Belysning i garasjeanlegget er også delvis skiftet ut, og vil bli helt og fullt erstattet med LED-armaturer etter hvert som den gamle belysningen slutter å fungere.
- Grunnet skadene som har utviklet seg på betong i gulv og vegger i garasjen, har styret engasjert OBOS Prosjekt for å redegjøre omfang og teknisk tilstand. I den forbindelse har styret vært i møter og oversendt nødvendig dokumentasjon til OBOS Prosjekt for å kunne gjøre tilstandsvurderinger. Tilstandsvurderingene er gjennomført, og styret har per mars 2025 mottatt rapport med anbefalinger for utbedringer av skadene. Videre arbeid med denne saken er forventet å fortsette i 2025 og 2026.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. 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.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på følgende endringer av felleskostnadene fra 01.01.2025:

- Felleskostnader økte med 10%
- Garasjeleien økte med kr 70,- til kr 550,-
- TV/Bredbånd økte med kr 14,- til kr 549,-

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ENGALAND BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 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 borettslaget 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>

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J400-XYJ0B-ZSELZ-84FHI-COHTB-5Y3W4



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.		50 039	210 705
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		9 033 702	4 943 743
Tilbakeføring av avskrivning	14	59 469	0
Anskaffelse driftsmiddel	14	-1 189 376	0
Opptak nytt lån	18	1 200 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 423 844	-3 627 025
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-5 838 036	-1 477 384
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-158 085	-160 666
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	23	-108 046	50 039
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 064 259	1 551 681
Kortsiktig gjeld		-1 172 305	-1 501 641
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	23	-108 046	50 040





ENGALAND BORETTSLAG ORG.NR. 993 834 777, KUNDENR. 5790

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		6 232 316	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 236 180	9 010 578	9 196 000	9 562 000
Ladeinntekter EL-bil		44 626	40 540	50 000	50 000
Andre inntekter	3	400 652	98 673	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		9 913 774	9 149 791	9 246 000	9 612 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-17 625	-17 000	-22 546
Styrehonorar	5	-130 000	-125 000	-120 000	-150 000
Avskrivninger		-59 469	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 093	-11 301	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-112 348	-106 840	-113 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-184 433	-168 651	-100 000	-150 001
Drift og vedlikehold	8	-910 914	-629 003	-825 332	-863 008
Forsikringer		-397 383	-359 094	-387 000	-457 000
Kommunale avgifter	9	-801 847	-720 615	-728 868	-823 000
Ladekostnader EL-bil		0	-254	0	0
Energi/fyring		-145 194	-423 465	-209 997	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-359 688	-343 629	-366 000	-378 000
Andre driftskostnader	10	-462 685	-439 148	-418 500	-417 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 592 382	-3 344 624	-3 298 697	-3 551 555
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		6 321 392	5 805 167	5 947 303	6 060 445
Innbetalt andel fellesgjeld		5 838 036	1 477 384	0	0
DRIFTSRESULTAT		12 159 428	7 282 551	5 947 303	6 060 445
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	39 641	37 125	0	0
Finanskostnader	12	-3 165 367	-2 375 933	-2 797 000	-3 027 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 125 726	-2 338 808	-2 797 000	-3 027 000
ÅRSRESULTAT		9 033 702	4 943 743	3 150 303	3 033 445
Overføringer:					
Til annen egenkapital		9 033 702	4 943 743		





ENGALAND BORETTSLAG ORG.NR. 993 834 777, KUNDENR. 5790

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	168 800 000	168 800 000
Tomt		21 900 000	21 900 000
Andre varige driftsmidler	14	1 129 906	0
SUM ANLEGGSMIDLER		191 829 906	190 700 000
OMLØPSMIDLER			
Tap på krav	15	-3 592	0
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 685	4 233
Forskuddsbetalte kostnader		105 572	102 823
Andre kortsiktige fordringer	16	102 114	147 995
Driftskonto OBOS-banken		825 513	1 294 731
Sparekonto OBOS-banken		1 968	1 899
SUM OMLØPSMIDLER		1 064 260	1 551 681
SUM EIENDELER		192 894 166	192 251 681
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 5 000		280 000	280 000
Annen egenkapital	17	71 374 738	62 341 036
SUM EGENKAPITAL		71 654 738	62 621 036
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	65 551 123	73 613 003
Borettsinnskudd	19	54 516 000	54 516 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		120 067 123	128 129 003
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		158 186	227 748
Leverandørgjeld		200 726	334 212
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		253 912	242 808
Påløpte avdrag		243 047	277 519
Energiavregning	20	304 609	418 722
Annen kortsiktig gjeld	21	11 825	633
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 172 305	1 501 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		192 894 166	192 251 681
Pantstillelse	22	195 071 000	193 871 000
Garantiansvar		0	0





Oslo, 01.04.2025
Styret i Engaland Borettslag

Øystein Kvig Flakstad/s/

Sara Mee Hwa Thome/s/ Annette Fischer/s/

Ole-Morten Fredriksen/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.

INNTEKTER

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.

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.





Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Kapitalkost. Lån 1	6 077 187
Felleskostnader	2 460 144
TV/Bredbånd	342 360
Garasje	241 920
Kapitalkost. Lån 2	116 222
Felleskostnader	106 536
Eiendomsskatt	70 316
Reguleringskost. Lån 1	38 759
Kabel-TV/Bredbånd	11 904
Bod	3 000
Reguleringskost. Lån 2	148
Overført til kapitalkostnader	-6 232 316
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 236 180

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

S 4553 for fjernvarme	92 330
Driftskostnader, Vålerengata 2B Borettslag	28 878
Tilskudd solcelleanlegg, Oslo kommune Klimaetaten	279 444
SUM ANDRE INNTEKTER	400 652

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 093.



**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 223
Arbeidsvarslingsplan, Norsk trafikksikring AS	-5 938
Søknad solcellepanel, Plan- & bygningsetaten	-1 400
Utredning/rapport solcellepanel, Norconsult	-25 288
Prosjektledelse solcellepanel, OBOS Prosjekt AS	-122 584
SUM KONSULENTHONORAR	-184 433

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 080
Drift/vedlikehold VVS	-126 427
Drift/vedlikehold elektro	-115 511
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-138 740
Drift/vedlikehold heisanlegg	-114 872
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 633
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-283 396
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-56 581
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-674
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-910 914

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-70 337
Vann- og avløpsavgift	-440 225
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-290 741
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-801 847



**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-27 441
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 503
Annet driftsmateriale	-549
Vaktmestertjenester	-202 394
Renhold ved firmaer	-111 311
Snørydding	-65 494
Andre fremmede tjenester	-25 690
Andre kontorkostnader	-595
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 020
Øreavrundning	4
Tap på fordringer,	-3 592
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-462 685

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 097
Renter av sparekonto i OBOS-banken	69
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	983
Kundeutbytte fra Gjensidige	32 492
SUM FINANSINTEKTER	39 641

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-3 153 971
Renter på leverandørgjeld	-1 396
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-9 000
SUM FINANSKOSTNADER	-3 165 367

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	168 800 000
SUM BYGNINGER	168 800 000

Tomten er kjøpt

Gnr.232/bnr.151

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





10

Engaland Borettslag

NOTE: 14**ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER****SOLCELLEANLEGG**

Anskaffet i år	1 189 375	
Avskrevet i år	-59 469	
Tap på krav		1 129 906

SUM ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER **1 129 906****SUM AVSKRIVNINGER** **59 469****NOTE: 15****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer

Restanser kundefordringer		32 685
Tap på krav		-3 592

SUM KUNDEFORDRINGER **29 093****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker		101 552
IN-nullavregning		562

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **102 114****NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker		101 552
IN-nullavregning		562

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **102 114****NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	61 227 445	
Egenkapital fra IN tidligere år	12 819 119	
Egenkapital fra IN 2024	5 838 036	
Reduksjon EK fra IN	-8 509 862	

SUM ANNEN EGENKAPITAL **71 374 738**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Renter 31.12.2024: 4,659%, løpetid
15 år

Opprinnelig, 2009	-136 184 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	50 734 171	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 053 335	
Nedbetalt tidligere, IN	12 664 275	
Nedbetalt i år, IN	5 763 279	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-63 968 940

OBOS-banken AS 1

Renter 31.12.2024: 6,0%, løpetid 20
år

Opprinnelig 2024	-1 200 000	
Nedbetalt i år	300 408	
		-899 592

OBOS-banken AS 1

Renter 31.12.2024: 6,1%, løpetid 23
år

Opprinnelig, 2017	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	517 707	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	70 101	
Nedbetalt tidligere, IN	154 844	
Nedbetalt i år, IN	74 757	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-682 591

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-65 551 123****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-46 316 000	
Opprinnelig 2011	-8 200 000	

SUM BORETTSINNSKUDD **-54 516 000****NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 101 164	
----------------------------------	------------	--

SUM INNETEKTER **-1 101 164****KOSTNADER**

Administrasjon	25 207	
Fjernvarme	771 348	

SUM KOSTNADER **796 555****SUM ENERGIAVREGNING** **-304 609**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.





For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gjeld til ansatte og eiere	-415
Periodisert styrehonorar	-11 410
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-11 825

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	54 516 000
Pantelån	65 551 123
Beregnete IN-forpliktelser	10 010 417
TOTALT	130 077 540

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

Bygninger	168 800 000
Tomt	21 900 000
TOTALT	190 700 000

NOTE: 23**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år.

Årsaken er påløpte avdrag for IN-lån fra Husbanken for desember. Selskapet har nok likviditet ved forfall 1. januar, da de får innbetaling for felleskostnadene samtidig.





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 5790 Selskapsnavn: ENGALAND BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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