



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 154 896
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ENSJØSVINGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 762 606	4 540 900
Sum inntekter		4 762 606	4 540 900
Kostnader			
Lønnskostnad		298 330	233 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 083	32 083
Annen driftskostnad		3 722 885	7 761 413
Sum kostnader		4 053 299	8 026 646
Driftsresultat		709 307	-3 485 746
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 379	9 190
Sum finansinntekter		21 379	9 190
Annen finanskostnad		692 396	457 197
Sum finanskostnader		692 396	457 197
Netto finans		-671 017	-448 007
Ordinært resultat før skattekostnad		38 290	-3 933 753
Ordinært resultat etter skattekostnad		38 290	-3 933 753
Årsresultat		38 290	-3 933 753
Totalresultat		38 290	-3 933 753
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		38 290	-3 933 753
Sum overføringer og disponeringer		38 290	-3 933 753



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		13 888 687	13 888 687
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 045	48 128
Sum varige driftsmidler		13 904 732	13 936 815
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		96 970	
Sum finansielle anleggsmidler		96 970	0
Sum anleggsmidler		14 001 702	13 936 815
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		42 234	38 278
Sum fordringer		42 234	38 278
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 178 536	3 064 767
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 178 536	3 064 767
Sum omløpsmidler		2 220 770	3 103 045
SUM EIENDELER		16 222 472	17 039 860



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000
Sum innskutt egenkapital		9 000	9 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 417 233	9 455 524
Sum opptjent egenkapital		-9 417 233	-9 455 524
Sum egenkapital		-9 408 233	-9 446 524
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 591 663	26 073 884
Øvrig langsiktig gjeld		399 487	303 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 991 150	26 376 884
Sum langsiktig gjeld		24 991 150	26 376 884
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 617	6 308
Leverandørgjeld		609 748	89 437
Skyldige offentlige avgifter		6 360	4 750
Annen kortsiktig gjeld		12 830	9 004
Sum kortsiktig gjeld		639 555	109 500
Sum gjeld		25 630 705	26 486 384
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 222 472	17 039 860



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 399532

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 154 896
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ENSJØSVINGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

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, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 950 154 896
ENSJØSVINGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 762 606	4 540 900
Sum inntekter		4 762 606	4 540 900
Kostnader			
Lønnskostnad		298 330	233 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 083	32 083
Annen driftskostnad		3 722 885	7 761 413
Sum kostnader		4 053 299	8 026 646
Driftsresultat		709 307	-3 485 746
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 379	9 190
Sum finansinntekter		21 379	9 190
Annen finanskostnad		692 396	457 197
Sum finanskostnader		692 396	457 197
Netto finans		-671 017	-448 007
Ordinært resultat før skattekostnad		38 290	-3 933 753
Ordinært resultat etter skattekostnad		38 290	-3 933 753
Årsresultat		38 290	-3 933 753
Totalresultat		38 290	-3 933 753
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		38 290	-3 933 753
Sum overføringer og disponeringer		38 290	-3 933 753



Organisasjonsnr: 950 154 896
ENSJØSVINGEN 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		13 888 687	13 888 687
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 045	48 128
Sum varige driftsmidler		13 904 732	13 936 815
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		96 970	
Sum finansielle anleggsmidler		96 970	0
Sum anleggsmidler		14 001 702	13 936 815
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		42 234	38 278
Sum fordringer		42 234	38 278
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 178 536	3 064 767
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 178 536	3 064 767
Sum omløpsmidler		2 220 770	3 103 045
SUM EIENDELER		16 222 472	17 039 860
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000



Sum innskutt egenkapital	9 000	9 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	9 417 233	9 455 524
Sum opptjent egenkapital	-9 417 233	-9 455 524
Sum egenkapital	-9 408 233	-9 446 524
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 591 663	26 073 884
Øvrig langsiktig gjeld	399 487	303 000
Sum annen langsiktig gjeld	24 991 150	26 376 884
Sum langsiktig gjeld	24 991 150	26 376 884
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 617	6 308
Leverandørgjeld	609 748	89 437
Skyldige offentlige avgifter	6 360	4 750
Annen kortsiktig gjeld	12 830	9 004
Sum kortsiktig gjeld	639 555	109 500
Sum gjeld	25 630 705	26 486 384
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 222 472	17 039 860



Organisasjonsnr: 950 154 896
ENSJØSVINGEN 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



Årsmøte 2023

Ensjøsvingen Borettslag

3. mai 2023

Selskapsnummer: 55





Velkommen til årsmøte i Ensjøvingen 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:

3. mai 2023 kl. 18:00, MENIGHETSHUSET på Kampen, Normannsgata 55, 0655 Oslo.

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. Innkommet forslag om sykkelparkering med tak
8. Innkommet forslag om salg av parkeringsplasser
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Ensjøvingen 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styret foreslår rådgiver fra OBOS som møteleder

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 foreslås rådgiver fra OBOS. Valg av protokollvitner 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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 38 290 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0055 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000



Sak 7

Innkomet forslag om sykkelparkering med tak

Forslag fremmet av:

Umut Kulahci, Ensjøsvingen 8 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Alle sykler fortjener å stå tørt og trygt. Jeg foreslår at det bygges sykkelparkering/sykkelskur med tak. Det kan f.eks bygges ved den nåværende sykkelplassen foran nr. 8 ved siden av barnevognskurene. Man kan evt flytte sykkelplassen på andre siden av barnevognskurene slik at de også kan brukes av andelseiere. Det kan sikkert finnes alternativer for å bygge det ved de andre blokkene.

Oslo kommune har klimatilskudd, slik at man kan søke om tilskudd for å dekke utgifter til forslaget.

For nærmere info:

<https://klimatilskudd.no>

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget med å se på forbedring av sykkelparkering i borettslaget. Styret kan se på hvilke muligheter som finnes for låsbare parkeringer med tak, med forutsetning at de ikke vil bli for store og skjemmende på uteplassene våre. Det er ikke satt av noen penger i budsjettet til dette i 2023, så dersom dette vil medføre en større utgift for borettslaget vil vi sette av penger til dette i budsjettet for 2024 og gjennomføre neste år.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 8

Innkomet forslag om salg av parkeringsplasser

Forslag fremmet av:

Umut Kulahci, Ensjøsvingen 8 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Det er noen fåtall som eier bil i borettslaget og bruker parkeringsplassene. Per i dag leies de ut til andelseiere. Det planlegges å sette opp ladepunkter på alle parkeringsplasser. For å lade, må man selv dekke utgiftene til ladeboksen. Det er lite behov for å investere i en parkeringsplass man leier fra før. Det beste kunne vært at de som leier faktisk får muligheten til å kjøpe parkeringsplassen. Jeg foreslår at nåværende parkeringsplasser blir solgt til de som leier fra før. Midlene fra salget kan også dekke mye av kostnader for kommende prosjekter i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget om å selge parkeringsplasser til andelseiere.

Alle borettslagets parkeringsplasser er utleid til beboere, og vi har venteliste for parkeringsplass. Det vil være en vesentlig ulempe for borettslaget å selge parkeringene til enkelte andelseiere slik at vi ikke kan tilby leie av parkeringsplass til alle, samt gi de andelseierne som får kjøpe plass en vesentlig økonomisk fremtidig gevinst ved å eie egen plass. Ved tilrettelegging av ladeinfrastruktur kjøper leietakerne av parkeringsplassen eget ladepunkt som eies personlig, denne kan videreselges eller tas med dersom leie av parkeringsplass opphører.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes slik det er fremlagt. Dersom generalforsamlingen går for salg kreves dette 2/3 flertall.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kenneth Rønningen Pedersen, 4B (gjenvalg)

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emilie Hesselberg, 8C (gjenvalg)
- Sunniva Huglen, 6C (ny)

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Sediel Hernandez, 8A (gjenvalg)
- Varamedlem nr 2 Velges på generalforsamlingen

Vedlegg

1. 0055 Valgkomiteens innstilling 2023.pdf

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:

- Kenneth Rønningen Pedersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Marte Mauseth

Sak 11

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitemedlem 1-3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem 1-3:

- Anne Halvorsen
- Else Marie Hernandez
- Rolf Christian Andersen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kenneth Rønningen Pedersen	Ensjøsvingen 4 B
Nestleder	Marte Mauseth	Ensjøsvingen 8 A
Styremedlem	Knut Bendik Breistein	Ensjøsvingen 8 A
Styremedlem	Sediel Hernandez Martiatu	Ensjøsvingen 8 A
Styremedlem	Emilie Hesselberg	Ensjøsvingen 8 C
Varamedlem	Sunniva Huglen	Ensjøsvingen 6 C
Varamedlem	Bjørnar Berg Rud	Ensjøsvingen 4 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kenneth Rønningen Pedersen Ensjøsvingen 4 B

Varadelegert

Marte Mauseth Ensjøsvingen 8 A

Valgkomiteen

Rolf Christian Andersen Ensjøsvingen 6 C
Anne Halvorsen Ensjøsvingen 6 B
Else Marie Helle Hernández Ensjøsvingen 8 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ensjosvingen@hotmail.com

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 Borettslag

Borettslaget består av 90 andelsleiligheter.

Ensjøsvingen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950154896, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

237 26

Første innflytting skjedde i 1952.

Selskapet fester tomt av Kollektivtransportproduksjon AS (tidligere AS Oslo Sporveier) for en avtaleperiode på 90 år f.o.m 1.4.1949

Reguleringstidspunktet for festeavtalen er med minst 10 års mellomrom.



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 Borettslag har en deltidsansatt renholder.
Det er ikke registrert ulykker eller skader i borettslaget i 2022.

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

Møtevirksomhet

Det har vært avholdt 11 styremøter i 2022 inkl. regnskapsmøte og konstituerende møte med OBOS. Styret har behandlet rundt 50 saker i 2022 i tillegg til oppgaver for større prosjekter. Styret har også behandlet alle henvendelser på telefon og mail, samt oppfølging av faste styreoppgaver.

Overdragelse/fremleie

Det ble i 2022 solgt 12 boliger i borettslaget. Styret har mottatt en søknad om utleie/bruksoverlating.

Maling av oppganger

Styret har innhentet flere tilbud på maling av alle borettslagets oppganger og fellesvaskerier/tørkerom, samt styrerommet. Alfa Malermesterfirma AS ble valgt for oppdraget, og ferdigstilte dette arbeidet desember 2022. Sluttbefaring er gjennomført.

Tilrettelegging for elbil-ladere

Styret har vært i kontakt med flere tilbydere av infrastruktur for elbil-lading der vi har innhentet og sammenlignet tilbud. Vi valgte tilbudet levert av Mer Smartbillading, disse vil også administrere hele anlegget for oss når det er på plass. Planlagt oppstart for prosjektet er april 2023.

Fornyhet avtale med Telia for bredbånd og tv

Styret har signert ny avtale med Telia for bredbånd og tv til borettslaget. Den nye avtalen er en videreføring av eksisterende avtale, med bedre betingelser enn vi har i dag. Den nye avtalen koster borettslaget 199,- kr. i mnd. pr. boenhet. Dette er en reduksjon i pris fra forrige avtale, som koster 221,- pr. mnd. pr. boenhet. Avtalen gir også raskere netft til alle beboere enn den gamle avtalen.

Vaktmestertjenester

Bygårdsservice AS utfører vaktmestertjenester i form av løpende vedlikehold i borettslaget. Styret følger opp både rutinemessige oppgaver og annet vedlikehold som dukker opp.



Uteområder

Den gamle kompostbingen bak nr. 4 er fjernet, og det er opparbeidet en ny sitteplass med steinheller og sittebenk.

Borettslagets avtale med gartner Tore Hult er videreført. Hult utfører løpende vedlikehold av uteområdene, og oppgraderinger etter avtale med styret. I 2022 ble det bl.a. fjernet vegetasjon, røtter og ugress, og hekken langs jernbanen bak nr. 4 er forlenget slik at den går rundt den nye sitteplassen.

Sittebenker

Alle de nye sittebenkene, samt gjerdet rundt sitteplassen ved nr. 4, ble beiset på dugnaden i 2022.

Radon

Strålevernet anbefaler regelmessige målinger av radon i boliger, for å kontrollere at radonnivået ikke overstiger anbefalte grenseverdier.

Styret har i 2022 fulgt opp resultatene av målingene som ble gjort i starten av året, og utført nødvendige tiltak der målingene var noe over anbefalt verdi. Nye sporfilmer er levert ut for kontrolltesting, resultatene av disse vil bli analysert etter endt måling for å kontrollere at tiltakene har hatt ønsket effekt.

Renholder

Renholder Adelina Shiti tar seg av all vask av trappeoppganger og fellesarealer for borettslaget.

Porttelefoner

Styret har anskaffet egen printer for å lage egne lapper til de nye porttelefonene, dette sparer borettslaget for utgifter til produksjon av disse hos ekstern leverandør.

Andre forhold

Avtalen med Stil Tekstilservice AS for utplassering av leiematter i alle oppganger er videreført, disse skiftes ut i regelmessig intervall.

Det er utført årlig kontroll av lekeapparatene i borettslaget av Lekolar AS, i henhold til løpende kontrakt.

Det er utført jevnlig kontroll av skadedyr i borettslaget av Pelias, i henhold til løpende kontrakt.

Kontainere for opprydding på kjellere og loft ble satt ut i to ganger i løpet av året.

Husleieøkning

Styret besluttet at det var behov for husleieøkning på 12% fra 01.01.22 med bakgrunn i indeksjustering, økte utgifter til lån og avgifter, økte priser på strøm og forsikring.

Styret minner alle på å følge med på Vibbo-hjemmesiden vår <http://ensjosvingen.no> – De som er registrert på her kan velge å få tilsendt e-post og SMS når det legges ut ny informasjon fra styret.



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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større vedlikehold. Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteøkning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

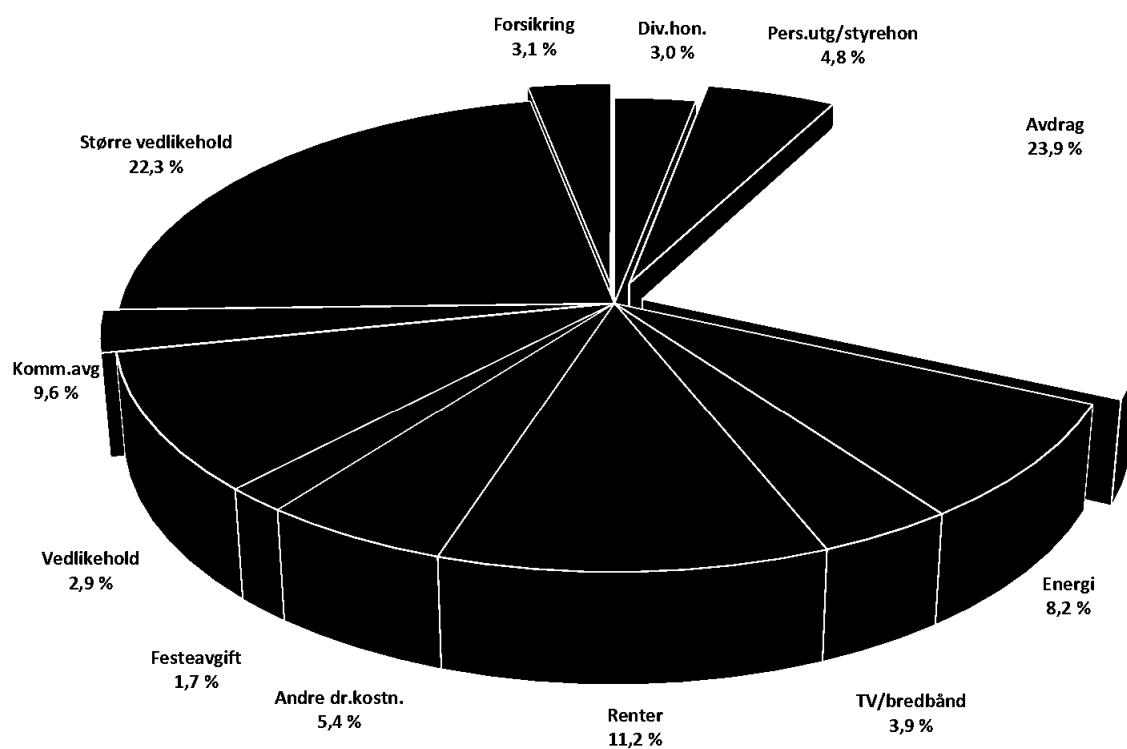
Disponible midler

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.



Ensjøsvingen Borettslag

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2022.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 560 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduserer med 40%. 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 vi 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 Borettslag.

Lån

Ensjøsvingen Borettslag har ett lån i Husbanken og ett lån i OBOS Boligkreditt AS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4 % fra 1.1.2023. 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 12 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ensjøsvingen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjøsvingen 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 0035 Årsrapport 2023.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, 7. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ENSJØSVINGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 154 896, KUNDENR. 55

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.	2 993 545	8 307 602	2 993 545	1 581 215
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	38 290	-3 933 753	1 682 000	1 024 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 32 083	32 083	16 000	16 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 482 221	-1 412 387	-1 558 000	-1 399 000
Innsk. øremerk. bankkto	-483	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 412 331	-5 314 057	140 000	-359 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 581 215	2 993 545	3 133 545	1 222 214
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 220 770	3 103 045		
Kortsiktig gjeld	-639 555	-109 500		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 581 215	2 993 545		



Ensjøsvingen Borettslag

ENSJØSVINGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 154 896, KUNDENR. 55

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 758 606	4 534 400	4 784 000	5 344 000
Andre inntekter	3	4 000	6 500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 762 606	4 540 900	4 784 000	5 344 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-158 331	-113 150	-130 000	-160 000
Styrehonorar	5	-140 000	-120 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	14	-32 083	-32 083	-16 000	-16 000
Revisjonshonorar	6	-9 125	-7 465	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-153 585	-149 840	-154 000	-161 000
Konsulenthonorar	7	-4 006	-54 290	-20 000	-5 000
Kontingenter		-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Drift og vedlikehold	8	-1 559 853	-5 754 702	-540 000	-560 000
Forsikringer		-190 860	-166 155	-186 000	-204 000
Festeavgift		-108 366	-36 122	-72 000	-108 000
Kommunale avgifter	9	-594 461	-567 815	-583 000	-705 000
Energi/fyring		-510 935	-480 887	-300 000	-525 000
TV-anlegg/bredbånd		-241 834	-233 215	-240 000	-257 000
Andre driftskostnader	10	-331 861	-292 921	-310 000	-315 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 053 299	-8 026 646	-2 716 000	-3 183 000
DRIFTSRESULTAT		709 307	-3 485 746	2 068 000	2 161 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 379	9 190	25 000	10 000
Finanskostnader	12	-692 396	-457 197	-411 000	-1 147 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-671 017	-448 007	-386 000	-1 137 000
ÅRSRESULTAT		38 290	-3 933 753	1 682 000	1 024 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		38 290	0		



Ensjøsvingen Borettslag

ENSJØSVINGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 154 896, KUNDENR. 55

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 888 687	13 888 687
Andre varige driftsmidler	14	16 045	48 128
Miljøbankkonto, øremerket		96 970	0
SUM ANLEGGSMIDLER		14 001 702	13 936 815
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		42 234	38 278
Driftskonto OBOS-banken		612 494	20 348
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 235	752
Sparekonto OBOS-banken		1 563 807	3 043 667
SUM OMLØPSMIDLER		2 220 770	3 103 045
SUM EIENDELER		16 222 472	17 039 860
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Udekket tap	15	-9 417 233	-9 455 524
SUM EGENKAPITAL		-9 408 233	-9 446 524
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	24 591 663	26 073 884
Borettsinnskudd	17	303 000	303 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	96 487	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 991 150	26 376 884
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		609 748	89 437
Skyldige offentlige avgifter	19	6 360	4 750
Påløpte renter		10 617	6 308
Annen kortsiktig gjeld	20	12 830	9 004
SUM KORTSIKTIG GJELD		639 555	109 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 222 472	17 039 860
Pantstillelse	21	36 043 000	36 043 000
Garantiansvar		0	0



Ensjøsvingen Borettslag

Oslo, 1. mars 2023
Styret i Ensjøsvingen Borettslag

Kenneth Rønningen Pedersen /s/

Knut Bendik Breistein /s/

Sediell H. Martiatu /s/

Emilie Hesselberg /s/

Marte Mauseth /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.

SKATTETREKSKONTO

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



Ensjøsvingen Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 669 356
Parkering	84 000
Bod	30 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 783 956

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-20 100
Parkering	-5 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 758 606

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Utleie barnevognbokser	4 000
SUM ANDRE INNTEKTER	4 000

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-106 920
Påløpte feriepenger	-12 830
Arbeidsgiveravgift	-36 625
Yrkesskadeforsikring	-1 955
SUM PERSONALKOSTNADER	-158 331

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 140 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 006
SUM KONSULENTHONORAR	-4 006

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

VD Montasje AS	-61 742
Alfa Malermesterfirma AS	-1 321 134
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 382 876
Drift/vedlikehold bygninger	-35 460
Drift/vedlikehold VVS	-13 013
Drift/vedlikehold elektro	-4 936
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-96 835
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-24 213
Kostnader dugnader	-2 519
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 559 853

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-411 423
Feieavgift	-19 238
Renovasjonsavgift	-163 801
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-594 461

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-37 380
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 094
Verktøy og redskaper	-773
Telefon-/kontormaskiner	-5 075
Driftsmateriell	-18 031
Lyspærer og sikringer	-2 936
Vaktmestertjenester	-190 745
Renhold ved firmaer	-28 847
Andre fremmede tjenester	-23 789
Trykksaker	-1 605
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 000
Andre kontorkostnader	-1 329
Porto	-140
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 452
Velferdskostnader	-1 015
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-331 861



Ensjøsvingen Borettslag

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	756
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 623
SUM FINANSINNTEKTER	21 379

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-11 047
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-681 349
SUM FINANSKOSTNADER	-692 396

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1952	3 447 100
Oppskrevet 1972	734 350
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse 1994	9 707 237
SUM BYGNINGER	13 888 687

Gnr.237/bnr.26

Tomten er festet av Oslo Sporveier i 90 år fra 01.04.1949.

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel		
Kostpris	20 625	
Avskrevet tidligere	-20 624	
		1
Vaskemaskin		
Kostpris	18 750	
Avskrevet tidligere	-18 749	
		1
Barnevogngarasje		
Tilgang 2020	96 250	
Avskrevet tidligere	-48 125	
Avskrevet i år	-32 083	
		16 042
Lekeapparat		
Kostpris	134 132	
Avskrevet tidligere	-134 131	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		16 045
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-32 083



NOTE: 15

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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1995 -8 740 000

Nedbetalt tidligere 7 562 553

Nedbetalt i år 332 344

-845 103

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019 -13 000 000

Nedbetalt tidligere -11 896 437

Nedbetalt i år 1 149 877

-23 746 560

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-24 591 663

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1950 -303 000

SUM BORETTSINNSKUDD -303 000

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -96 487

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -96 487

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -2 235

Skyldig arbeidsgiveravgift -4 125

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -6 360



Ensjøsvingen Borettslag

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-12 830
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 830

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	303 000
	24 591 663
TOTALT	24 894 663

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	13 888 687
TOTALT	13 888 687



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2215469. 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

- | | |
|-------------|--|
| 2022 | Maling av oppganger og vaskekjeller.
Opparbeidet sitteplass. Plen bak nr 4. |
| 2021 | Byttet ut alle vinduer og verandadører
Nye porttelefoner i alle oppganger. |
| 2020 | Piperehabilitering, og nye vifter i alle oppganger. |
| 2019 | Ny bunnledning i nr 8
Rehabiliterte bunnledninger i nr 4 og 6
Felles varmtvann
Rør- og våtromsrehabilitering. |
| 2018 | Nye ståldører til kjeller og fellesvaskerier. |
| 2016 – 2017 | Oppgradering av uteareal foran inngangspartiet i nr. 8 |
| 2016 | Innstallering av radonbrønn i nr. 4. |
| 2013 – 2014 | Oppgradering av uteareal foran inngangspartiet i nr. 4 og nr. 6. |



- 2013 Maling av samtlige blokker, balkongvedlikehold av enkelte 5.etasjer, dreneringsarbeid rundt nr.4 og nr.6
- 2011 Renset ventilasjonsanlegg. Bytting av låser i nr. 4 og nr. 8
- 2010 Lekeplass ved Ensjøsvingen nr. 2
- 2009 Nye karnapper i inngangspartier
- 2007 - 2008 Beplantning uteanlegg
- 2005 Maling utvendig vinduer og trappeoppganger
Alle vinduer malt utvendig. Alle trappeoppganger ble malt og fikk nye farger
- 2003 Nytt avløpsrør i Ensjøsvingen 4
- 2002 Opparbeidet uteanlegg.
Ny laser og innbruddsikring av utgangs- og kjellerdører.
- 2001 Slukbehandling, høytrykksspyling av soilrør og avgreninger til kjøkken og bad, samt behandling av alle sluk.
- 2000 Nye postkasser
- 1994 Borettslaget rehabilitert med nye balkonger
Montert nye vinduer i leiligheter hvor dette ikke var gjort tidligere.
Nye vinduer i oppgangene, i kjellere samt med baldakin for inngangspartiene.
Det er etterisolert i ytterveggene, loft og kjeller samt bekledd ny fasade.
Det elektriske anlegget er skiftet i leilighetene og fellesanleggene.
Nye elektriske tavler er montert.
Lyspunktene i fellesanleggene er strømbesparende.
Skorsteinene er reparert og skiftet nye pipehatter



Ensjøsvingen borettslag Valgkomiteens forslag til valgene på årsmøtet 3. mai 2023

STYRET

Leder, velges for ett år:

*Kenneth Rønningen Pedersen, 4B (gjenvalg)

Styremedlemmer valgt for to år til 2024:

*Knut Breistein, 8A

*Marte Mauseth, 8A

Styremedlemmer, velges i 2023 for to år:

*Emilie Hesselberg, 8C (gjenvalg)

*Sunniva Huglen, 6C (ny)

Varamedlemmer, velges for ett år:

*Sediel Hernandez, 8 A (genvalg)

Ytterligere kandidater til varamedlemmer vil bli foreslått på årsmøtet.

DELEGAT TIL OBOS' GENERALFORSAMLING

Delegat: Kenneth Rønningen Pedersen, 4B

Vara: Marte Mauseth, 8A

VALGKOMITE

Rolf Christian Andersen, 6C

Anne Halvorsen, 6B

Else Marie Helle Hernandez, 8A

Medlemmene av valgkomiteen vil stille plassene sine til disposisjon dersom det er andre på årsmøtet som ønsker å stille til dette vervet.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 3.05.23

Selskapsnummer: 55 **Selskapsnavn:** Ensjøsvingen 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.