



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 416 741
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ENSJØHØYDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 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: Heidrun Elisabeth Lode
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 12.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,3	5 356 490	4 454 157
Sum inntekter		5 356 490	4 454 157
Kostnader			
Lønnskostnad	4	262 430	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	29 901	29 901
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10,11, 12,13	3 521 434	3 285 465
Sum kostnader		3 813 764	3 600 618
Driftsresultat		1 542 726	853 539
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 292	48
Sum finansinntekter		8 292	48
Annen rentekostnad		1 418 500	962 531
Sum finanskostnader		1 418 500	962 531
Netto finans		1 410 208	962 483
Ordinært resultat før skattekostnad		132 517	-108 942
Ordinært resultat etter skattekostnad		132 517	-108 942
Årsresultat		132 517	-108 942
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		132 518	-108 944
Sum overføringer og disponeringer		132 518	-108 944



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	682 024 700	682 024 700
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	445 601	413 577
Sum varige driftsmidler		682 470 301	682 438 277
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		50 000	50 000
Sum finansielle anleggsmidler		50 000	50 000
Sum anleggsmidler		682 520 301	682 488 277
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	182 665
Andre fordringer	14	255 046	265 438
Sum fordringer		255 046	448 103
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 225 324	618 692
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 225 324	618 692
Sum omløpsmidler		1 480 370	1 066 794
SUM EIENDELER		684 000 671	683 555 072

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		665 000	665 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 718 855	1 586 337
Sum opptjent egenkapital		1 053 855	921 337
Sum egenkapital	15	1 718 855	1 586 337
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	59 653 530	60 552 530
Øvrig langsiktig gjeld	16	621 691 170	620 792 170
Sum annen langsiktig gjeld		681 344 700	681 344 700
Sum langsiktig gjeld		681 344 700	681 344 700
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		605 113	247 815
Annen kortsiktig gjeld	17	332 003	376 219
Sum kortsiktig gjeld		937 115	624 034
Sum gjeld		682 281 815	681 968 734
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		684 000 671	683 555 072
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	18	681 344 700	681 344 700



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 475222

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 416 741
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ENSJØHØYDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 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: Heidrun Elisabeth Lode
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 15.06.2023



Organisasjonsnr: 921 416 741
ENSJØHØYDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,3	5 356 490	4 454 157
Sum inntekter		5 356 490	4 454 157
Kostnader			
Lønnskostnad	4	262 430	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	29 901	29 901
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	3 521 434	3 285 465
Sum kostnader		3 813 764	3 600 618
Driftsresultat		1 542 726	853 539
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 292	48
Sum finansinntekter		8 292	48
Annen rentekostnad		1 418 500	962 531
Sum finanskostnader		1 418 500	962 531
Netto finans		1 410 208	962 483
Ordinært resultat før skattekostnad		132 517	-108 942
Ordinært resultat etter skattekostnad		132 517	-108 942
Årsresultat		132 517	-108 942
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		132 518	-108 944
Sum overføringer og disponeringer		132 518	-108 944



Organisasjonsnr: 921 416 741
ENSJØHØYDEN BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	682 024 700	682 024 700
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	445 601	413 577
Sum varige driftsmidler		682 470 301	682 438 277

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler		50 000	50 000
Sum finansielle anleggsmidler		50 000	50 000

Sum anleggsmidler		682 520 301	682 488 277
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		0	182 665
Andre fordringer	14	255 046	265 438
Sum fordringer		255 046	448 103

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 225 324	618 692
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 225 324	618 692

Sum omløpsmidler		1 480 370	1 066 794
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		684 000 671	683 555 072
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		665 000	665 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		1 718 855	1 586 337
-------------------	--	-----------	-----------



Sum opptjent egenkapital		1 053 855	921 337
Sum egenkapital	15	1 718 855	1 586 337
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16	59 653 530	60 552 530
Øvrig langsiktig gjeld	16	621 691 170	620 792 170
Sum annen langsiktig gjeld		681 344 700	681 344 700
Sum langsiktig gjeld		681 344 700	681 344 700
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		605 113	247 815
Annen kortsiktig gjeld	17	332 003	376 219
Sum kortsiktig gjeld		937 115	624 034
Sum gjeld		682 281 815	681 968 734
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		684 000 671	683 555 072
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	18	681 344 700	681 344 700



Organisasjonsnr: 921 416 741
ENSJØHØYDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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



Årsregnskap 2022 Ensjøhøyden Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	442 760	521 803
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	132 518	-108 944
Tilbakeføring av avskrivning	29 901	29 901
Kjøp / salg anleggsmidler	-61 925	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-899 000	-1 188 000
Endringer i andre langsiktige poster	899 000	1 188 000
B. Årets endring disponible midler	100 495	-79 043
C. Disponible midler	543 254	442 760
Spesifikasjon av disponible midler:		
Fakturakrav boligselskaper	0	1 319
Restansekonto	0	181 346
Mellomregning finansieringsforetak	13 541	0
Forskuttering forsikringsaker	0	34 577
Andre kortsiktige fordringer	0	1 281
Forskuddsbetalte forsikr.premie	241 505	207 972
Andre forskuddsbet. kostnader	0	21 608
Bank IN betalinger	960	-3
Driftskonto	1 224 364	618 695
Leverandører	-605 113	-247 815
Påløpne renter langsiktig gjeld	-11 898	-5 441
Andre påløpte kostnader	-244 042	0
Mellomregning finansieringsforetak	0	-3 395
Annen kortsiktig gjeld.	-35 365	-35 365
IN konto betalinger	-960	0
Påløpte energikostnader	0	-332 019
Forskudd / overdekning	-39 738	0
Disponible midler	543 254	442 760

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.



Resultatregnskap 2022 Ensjøhøyden Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 280 765	4 449 892	4 406 001	6 021 529
Sum leieinntekt		5 280 765	4 449 892	4 406 001	6 021 529
Andre inntekter					
Tilskudd	2	45 100	0	0	0
Diverse inntekt	3	30 625	4 265	0	0
Sum annen inntekt		75 725	4 265	0	0
Sum inntekt		5 356 490	4 454 157	4 406 001	6 021 529
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	32 430	35 250	35 000	32 430
Styrehonorar	4	230 000	250 000	240 000	230 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	29 901	29 901	30 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad	6	512 725	624 440	40 000	440 000
Kostnad eiendom/lokale	7	483 429	414 843	444 000	444 000
Kommunale avgifter/renovasjon	8	979 348	938 784	969 000	1 170 001
Lisenser, leie av maskiner ol.	9	24 050	12 161	6 000	9 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	31 501	171 339	37 000	22 000
Reparasjon og vedlikehold	11	417 724	351 172	782 000	535 000
Revisjonshonorar		17 867	9 867	10 000	11 000
Forretningsførerhonorar		117 656	125 512	130 000	108 000
Andre honorar	12	383 113	92 300	77 000	110 000
Kontorkostnad		5 109	27 879	10 000	9 500
TV/bredbånd		290 273	259 296	268 000	320 000
Kontingent og gaver		358	2 215	0	0
Forsikring		234 408	234 369	236 000	255 000
Eiendomsskatt		350	150	0	0
Andre kostnader	13	23 523	21 138	44 000	35 000
Sum kostnad		3 813 764	3 600 618	3 358 000	3 730 931
Driftsresultat før IN		1 542 726	853 539	1 048 001	2 290 598
Driftsresultat etter IN		1 542 726	853 539	1 048 001	2 290 598
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 292	48	1 000	0
Rentekostnad		1 418 500	962 531	933 000	2 023 000
Netto finansposter		1 410 208	962 483	932 000	2 023 000
Årsresultat		132 518	-108 944	116 001	267 598
Overført til/fra annen egenkapital		132 518	-108 944	0	0
SUM OVERFØRINGER		132 518	-108 944	0	0



Balanse 2022 Ensjørøyden Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	267 910 373	267 910 373
Bygninger	5	394 638 327	394 638 327
Garasjer	5	19 476 000	19 476 000
Andre driftsmidler	5	445 601	413 577
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		50 000	50 000
Sum anleggsmidler		682 520 301	682 488 277
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	181 346
Kundefordringer		0	1 319
Fordringer skader		0	34 577
Andre kortsiktige fordringer	14	13 541	1 281
Forskuddsbetalte kostnader		241 505	229 580
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 225 324	618 692
Sum omløpsmidler		1 480 370	1 066 794
SUM EIENDELER		684 000 671	683 555 072



Balanse 2022 Ensjørøyden Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		665 000	665 000
Sum innskutt egenkapital		665 000	665 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 053 855	921 337
Sum opptjent egenkapital		1 053 855	921 337
Sum egenkapital	15	1 718 855	1 586 337
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	59 653 530	60 552 530
Borettsinnskudd		596 552 170	596 552 170
Garasje innskudd		19 476 000	19 476 000
IN nedbetalt fellesgjeld	16	5 663 000	4 764 000
Sum langsiktig gjeld		681 344 700	681 344 700
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		39 738	0
Leverandørgjeld		605 113	247 815
Påløpne renter		11 898	5 441
Annen kortsiktig gjeld	17	280 367	370 778
Sum kortsiktig gjeld		937 115	624 034
Sum gjeld		682 281 815	681 968 734
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		684 000 671	683 555 072
Pantstillelser	18	681 344 700	681 344 700

Sted: _____

Dato: _____

Heidrun Elisabeth Lode
Styreleder

Mads S. Storruste
Styremedlem

Svenn Øivind Johansen
Styremedlem

Oskar Vilhelm Dohrmann
Styremedlem



Noter årsregnskap 2022 Ensjøhøyden Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som

forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets

balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantdokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst

på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjestående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2022 Ensjuhøyden Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 436 593	3 089 148
3608 MC- leie	4 000	3 200
3609 Leie parkering	124 300	124 200
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	286 482	255 360
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 409 168	958 713
3690 Gebyr el-bil	20 222	19 271
Sum	5 280 765	4 449 892

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt kr 30 100 fra Usbl bomiljøfond, samt kr 15 000 fra Bymiljøetaten for urbant landbruk.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	30 625	4 265
Sum	30 625	4 265

Konto 3990 gjelder kjøp av garasjeportåpnere.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	32 430	35 250
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	230 000	250 000
Sum	262 430	285 250

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0



Noter årsregnskap 2022 Ensjuhøyden Borettslag

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygning	Parkeringsplas:	Energimålere	Brannanlegg	Tomt	Belegningsstei
Anskaffelseskost pr.01.01 :	394 638 327	19 476 000	328 918	146 955	267 910 373	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	61 925
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	394 638 327	19 476 000	328 918	146 955	267 910 373	61 925
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	92 196	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	394 638 327	19 476 000	236 721	146 955	267 910 373	61 925
Årets avskrivninger :	0	0	29 901	0	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2019	2019	2019	2019	2022
Antatt levetid i år :			11			

Borettslaget er forsikret i Protector forsikring, polisenummer 2226980.

Borettslaget består av 133 enheter.

Borettslaget eier tomten. G.nr 130, b.nr 105 i Oslo kommune. Hjemmel til tomt ligger i eget selskap, Stålverksveien 1 bolig AS. Borettslaget er eier av alle aksjer i dette selskapet.

Note 6 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	140 134	313 256
6260 Fjernvarme	333 240	311 185
6290 Andre energikostnader	39 351	0
Sum	512 725	624 440

Konto 6290 er gebyr fra Techem.

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	191 576	219 251
6341 Brannalarm	135 050	130 314
6361 Fast renhold	121 756	49 370
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	350
6392 Containerleie/tømming	14 125	15 558
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	20 922	0
Sum	483 429	414 843



Noter årsregnskap 2022 Ensjøhøyden Borettslag

Note 8 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	979 348	938 784
Sum	979 348	938 784

Note 9 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	24 050	12 161
Sum	24 050	12 161

Konto 6420 er kostnader for drift av hjemmeside, lisens for Styretavla, GSM nettside årsabnm samt Bevar HMS for 2022.

Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	10 842	66 068
6540 Inventar	3 677	90 050
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	11 089	4 629
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	5 699
6552 Driftsmateriell	5 893	4 893
Sum	31 501	171 339

Konto 6500 kjøp av støv og vannsuger samt diverse vanningsutstyr.
Konto 6540 gjelder blant annet kjøp av mekkestativ og opphengskroker.
Konto 6552 gjelder kjøp av julebelysning, koster, spreder mm.

Note 11 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	48 059	24 128
6603 Vedlikehold elektro	33 521	16 665
6611 Vedlikehold heiser	98 300	138 548
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	11 400	18 946
6617 Vedlikehold brannvernustyr	80 420	25 185
6619 Dugnadsutbetaling	0	17 500
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	62 196	48 938
6630 Egenandel forsikring	13 136	0
6641 Malerarbeider	620	819
6643 Glassarbeid/Vindu	0	5 998
6648 Vedlikehold dører og porter	70 073	54 447
Sum	417 724	351 172

Konto 6611 er service, vedlikehold og reparasjoner heis.
Konto 6617 er rep og service brannanlegg.
Konto 6621 er service på sprinkelanlegg, ventilasjon og dørautomatikk.
Konto 6648 er rep og service port.

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



Noter årsregnskap 2022 Ensjøhøyden Borettslag

Note 12 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	79 101	91 325
6720 Juridisk honorar	146 414	0
6730 Teknisk honorar	157 599	975
Sum	383 113	92 300

Konto 6714 er kostnader til Usbl for SMS i portal , tilleggsavtale for målere og IN, fatureing av eiendomsskatt.

Konto 6720 gjelder juridiske kostnader ifbm reklamasjoner.

Konto 6730 er bistand Sintef reklamasjonssaker, konsulenthonorar for hage, samt rapport fra BER bygg og eiendomsrevisjon.

Note 13 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	11 419	6 081
7719 Møter, div. styret	4 567	10 245
7770 Betalingskostnader	1 792	1 630
7772 Omkostninger inkasso	1 594	114
7773 Omkostninger innkreving	2 047	3 305
7795 Husleietap	2 104	-238
Sum	23 523	21 138

Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	13 541	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	1 281
Sum	13 541	1 281



Noter årsregnskap 2022 Ensjøhøyden Borettslag

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	665 000	0	665 000
Sum innskutt egenkapital	665 000	0	665 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	921 337	132 518	1 053 855
Sum opptjent egenkapital	921 337	132 518	1 053 855
Sum egenkapital	1 586 337	132 518	1 718 855



Noter årsregnskap 2022 Ensjøhøyden Borettslag

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12138665834
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	3.64 %
Beregnet innfridd:	30.06.2059
Opprinnelig lånebeløp:	65 316 530
Lånesaldo 01.01:	60 552 530
Avdrag i perioden:	899 000
Lånesaldo 31.12:	59 653 530
Saldo 5 år frem i tid:	59 653 530
Andelssaldo 01.01:	4 764 000
Innbetalt IN i perioden:	899 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	5 663 000
Sum pantegjeld for lån:	65 316 530

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138665834	1	899 000	899 000
	1	819 000	819 000
	2	799 000	1 598 000
	2	789 000	1 578 000
	2	779 000	1 558 000
	1	778 000	778 000
	1	735 000	735 000
	1	726 530	726 530
	1	699 000	699 000
	1	697 000	697 000
	1	689 000	689 000
	1	682 000	682 000
	1	672 000	672 000
	3	649 000	1 947 000
	1	645 000	645 000
	1	635 000	635 000
	1	629 000	629 000
	1	615 000	615 000
	2	613 000	1 226 000
	4	599 000	2 396 000
	1	595 000	595 000
	1	593 000	593 000
	1	589 000	589 000
	1	580 000	580 000
	1	579 000	579 000
	1	569 000	569 000
	1	568 000	568 000
	2	565 000	1 130 000
	1	550 000	550 000
	1	549 000	549 000

1608 Ensjøhøyden Borettslag Org. nr. 921416741



Noter årsregnskap 2022 Ensjøhøyden Borettslag

Langsiktig gjeld

	1	529 000	529 000
	1	525 000	525 000
	1	520 000	520 000
	2	519 000	1 038 000
	2	499 000	998 000
	1	494 000	494 000
	1	492 000	492 000
	2	469 000	938 000
	1	465 000	465 000
	1	463 000	463 000
	1	454 000	454 000
	2	449 000	898 000
	4	445 000	1 780 000
	3	439 000	1 317 000
	1	435 000	435 000
	2	429 000	858 000
	2	425 000	850 000
	1	424 000	424 000
	2	415 000	830 000
	2	409 000	818 000
	1	404 000	404 000
	1	398 000	398 000
	1	395 000	395 000
	2	389 000	778 000
	2	379 000	758 000
	1	374 000	374 000
	3	369 000	1 107 000
	1	365 000	365 000
	3	359 000	1 077 000
	1	356 000	356 000
	3	354 000	1 062 000
	1	349 000	349 000
	2	346 000	692 000
	2	344 000	688 000
	6	339 000	2 034 000
	2	335 000	670 000
	1	332 000	332 000
	4	329 000	1 316 000
	1	324 000	324 000
	4	319 000	1 276 000
	2	315 000	630 000
	5	309 000	1 545 000
	2	299 000	598 000
	1	200 000	200 000
	1	159 000	159 000
	1	115 000	115 000
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12138665834 har første avdrag 30.09.2029 med kr 264 383	1	899 000	1 328
	1	819 000	1 210
	2	799 000	1 180

1608 Ensjøhøyden Borettslag Org. nr. 921416741



Noter årsregnskap 2022 Ensjøhøyden Borettslag

Langsiktig gjeld

2	789 000	1 166
2	779 000	1 151
1	778 000	1 149
1	735 000	1 086
1	726 530	1 073
1	699 000	1 033
1	697 000	1 030
1	689 000	1 018
1	682 000	1 008
1	672 000	993
3	649 000	959
1	645 000	953
1	635 000	938
1	629 000	929
1	615 000	909
2	613 000	906
4	599 000	885
1	595 000	879
1	593 000	876
1	589 000	870
1	580 000	857
1	579 000	855
1	569 000	841
1	568 000	839
2	565 000	835
1	550 000	813
1	549 000	811
1	529 000	782
1	525 000	776
1	520 000	768
2	519 000	767
2	499 000	737
1	494 000	730
1	492 000	727
2	469 000	693
1	465 000	687
1	463 000	684
1	454 000	671
2	449 000	663
4	445 000	657
3	439 000	649
1	435 000	643
2	429 000	634
2	425 000	628
1	424 000	626
2	415 000	613
2	409 000	604
1	404 000	597
1	398 000	588
1	395 000	584
2	389 000	575
2	379 000	560

1608 Ensjøhøyden Borettslag Org. nr. 921416741



Noter årsregnskap 2022 Ensjøhøyden Borettslag

Langsiktig gjeld

1	374 000	553
3	369 000	545
1	365 000	539
3	359 000	530
1	356 000	526
3	354 000	523
1	349 000	516
2	346 000	511
2	344 000	508
6	339 000	501
2	335 000	495
1	332 000	490
4	329 000	486
1	324 000	479
4	319 000	471
2	315 000	465
5	309 000	456
2	299 000	442
1	200 000	295
1	159 000	235
1	115 000	170

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som

forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2022 Ensjøhøyden Borettslag

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	0	332 019
2980 Andre påløpte kostnader	244 042	0
2985 Mellomregning finansieringsforetak	0	3 395
2987 Gjeld til Stålverksveien 1 bolig AS	35 365	35 365
2997 IN konto betalinger	960	0
Sum	280 367	370 778

Konto 2980 gjelder avsatte leverandørfakturaer for 2022.

Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	84 792 530
Innskuddskapital	596 552 170
Boligselskapets pantesikrede gjeld	681 344 700
Bokført verdi av pantsatt eiendom	682 024 700

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Ensjøhøyden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ensjøhøyden Borettslag

Styreleder	Heidrun Elisabeth Lode (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Oskar Vilhelm Dohrmann (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Svenn Øivind Johansen (sign.)	20.03.2023
Styremedlem	Mads S. Storruste (sign.)	19.03.2023



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ensjøhøyden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ensjøhøyden Borettslags årsregnskap 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,
- 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 avvirket.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

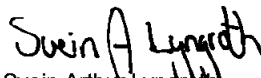
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 24. mars 2023
KPMG AS


Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor