



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 416 741
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ENSJØHØYDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Fredrik Oskar Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 08.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,3	4 828 353	1 620 703
Sum inntekter		4 828 352	1 620 703
Kostnader			
Lønnskostnad	4	275 250	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	13	29 901	2 492
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	2 822 775	633 783
Sum kostnader		3 127 927	636 273
Driftsresultat		1 700 425	984 430
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 920	83 407
Sum finansinntekter		10 920	83 407
Annen rentekostnad		1 215 144	542 718
Sum finanskostnader		1 215 144	542 718
Netto finans		1 204 225	459 311
Ordinært resultat før skattekostnad		496 203	525 117
Skattekostnad på ordinært resultat		-759	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		496 962	525 117
Ekstraordinære poster		-759	0
Årsresultat		496 203	525 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		496 960	525 119
Sum overføringer og disponeringer		496 960	525 119



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13	682 024 700	682 024 700
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	13	443 479	473 380
Sum varige driftsmidler		682 468 179	682 498 080
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	14	50 000	50 000
Sum finansielle anleggsmidler		50 000	50 000
Sum anleggsmidler		682 518 179	682 548 080
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		42 548	38 119
Andre fordringer	15	243 400	1 047 138
Sum fordringer		285 948	1 085 257
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	17	80 133	0
Sum investeringer		80 133	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 052 924	1 956 265
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 052 924	1 956 265
Sum omløpsmidler		1 419 005	3 041 521
SUM EIENDELER		683 937 184	685 589 601



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		665 000	665 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 695 282	1 198 322
Sum opptjent egenkapital		1 030 282	533 322
Sum egenkapital	20	1 695 282	1 198 322
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	61 740 530	65 316 530
Øvrig langsiktig gjeld	16	619 604 170	616 028 170
Sum annen langsiktig gjeld		681 344 700	681 344 700
Sum langsiktig gjeld		681 344 700	681 344 700
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		279 363	380 355
Annen kortsiktig gjeld	17,18	617 839	2 666 223
Sum kortsiktig gjeld		897 202	3 046 579
Sum gjeld		682 241 902	684 391 279
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		683 937 184	685 589 601
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	19	681 344 700	681 344 700



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 307050

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 416 741
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ENSJØHØYDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Fredrik Oskar Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 14.06.2021



Organisasjonsnr: 921 416 741
ENSJØHØYDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 2, 3	4 828 353	1 620 703
Sum inntekter		4 828 352	1 620 703
Kostnader			
Lønnskostnad	4	275 250	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	13	29 901	2 492
Annen driftskostnad	5, 6, 7, 8, 9	2 822 775	633 783
Sum kostnader		3 127 927	636 273
Driftsresultat		1 700 425	984 430
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 920	83 407
Sum finansinntekter		10 920	83 407
Annen rentekostnad		1 215 144	542 718
Sum finanskostnader		1 215 144	542 718
Netto finans		1 204 225	459 311
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		-759	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		496 962	525 117
Ekstraordinære poster		-759	0
Årsresultat		496 203	525 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		496 960	525 119
Sum overføringer og disponeringer		496 960	525 119



Organisasjonsnr: 921 416 741
ENSJØHØYDEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13	682 024 700	682 024 700
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	13	443 479	473 380
Sum varige driftsmidler		682 468 179	682 498 080

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	14	50 000	50 000
Sum finansielle anleggsmidler		50 000	50 000

Sum anleggsmidler		682 518 179	682 548 080
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		42 548	38 119
Andre fordringer	15	243 400	1 047 138
Sum fordringer		285 948	1 085 257

Investeringer

Andre finansielle instrumenter	17	80 133	0
Sum investeringer		80 133	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 052 924	1 956 265
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 052 924	1 956 265

Sum omløpsmidler		1 419 005	3 041 521
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		683 937 184	685 589 601
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		665 000	665 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 695 282	1 198 322
Sum opptjent egenkapital		1 030 282	533 322
Sum egenkapital	20	1 695 282	1 198 322
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16	61 740 530	65 316 530
Øvrig langsiktig gjeld	16	619 604 170	616 028 170
Sum annen langsiktig gjeld		681 344 700	681 344 700
Sum langsiktig gjeld		681 344 700	681 344 700
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		279 363	380 355
Annen kortsiktig gjeld	17,18	617 839	2 666 223
Sum kortsiktig gjeld		897 202	3 046 579
Sum gjeld		682 241 902	684 391 279
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		683 937 184	685 589 601
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	19	681 344 700	681 344 700



Organisasjonsnr: 921 416 741
ENSJØHØYDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret	0.00	0.00	275250.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Styrehonorar

Note

4

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ensjøhøyden Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 496 960. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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	Slavanger	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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

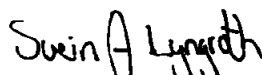
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 16. april 2021
KPMG AS


Svein Arthur Lyngroen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2020 Ensjørøyden Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	-5 058	-267 292 831
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	496 960	525 119
Tilbakeføring av avskrivning	29 901	2 492
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-414 590 199
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 576 000	65 316 530
Endringer i andre langsiktige poster	3 576 000	616 033 831
B. Årets endring disponible midler	526 861	267 287 773
C. Disponible midler	521 803	-5 058
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 419 005	3 041 521
Kortsiktig gjeld	-897 202	-3 046 579
C. Disponible midler	521 803	-5 058

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



Resultatregnskap 2020 Ensjøhøyden Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 754 665	1 620 703	5 045 540	4 565 001
Sum leieinntekt		4 754 665	1 620 703	5 045 540	4 565 001
Andre inntekter					
Tilskudd	2	5 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	68 688	0	0	0
Sum annen inntekt		73 688	0	0	0
Sum inntekt		4 828 352	1 620 703	5 045 540	4 565 001
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	25 250	0	21 000	31 000
Styrehonorar	4	250 000	0	220 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	13	29 901	2 492	0	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	174 273	102 633	410 000	210 000
Kostnad eiendom/lokale	6	384 977	158 520	718 000	612 500
Kommunale avgifter/renovasjon	7	1 138 139	111 754	901 000	938 000
Lisenser, leie av maskiner ol.		0	0	18 000	12 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	21 153	19 775	30 000	151 000
Reparasjon og vedlikehold	9	342 059	77 631	531 000	716 501
Revisjonshonorar	10	18 888	12 561	14 000	8 000
Forretningsførerhonorar		122 572	29 751	143 000	125 000
Andre honorar	11	115 916	25 113	77 000	77 000
Kontorkostnad		3 195	5 250	5 000	5 000
TV/bredbånd		259 420	0	256 000	264 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		264	89	0	0
Forsikring		225 207	82 769	220 000	225 000
Andre kostnader	12	16 712	7 937	34 000	29 000
Sum kostnad		3 127 927	636 273	3 598 000	3 584 001
Driftsresultat før IN		1 700 425	984 430	1 447 540	981 000
Driftsresultat etter IN		1 700 425	984 430	1 447 540	981 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		10 920	83 407	1 000	1 000
Rentekostnad		1 215 144	542 718	1 438 000	982 000
Netto finansposter		1 204 225	459 311	1 437 000	981 000
Skatt på ordinært resultat		-759	0	0	0
Netto ekstraordinære poster		-759	0	0	0
Årsresultat		496 960	525 119	10 540	0
Overført til/fra annen egenkapital		496 960	525 119	0	0
SUM OVERFØRINGER		496 960	525 119	0	0



Balanse 2020 Ensjøhøyden Borettslag

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	13	267 910 373	267 910 373
Bygninger	13	394 638 327	394 638 327
Garasjer	13	19 476 000	19 476 000
Andre driftsmidler	13	443 479	473 380
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	14	50 000	50 000
Sum anleggsmidler		682 518 179	682 548 080
Omløpsmidler			
Kostnader til avregning	17	80 133	0
Fordringer			
Restanse felleskostnader		41 948	38 119
Kundefordringer		600	0
Andre kortsiktige fordringer	15	45 453	1 047 138
Forskuddsbetalte kostnader		197 947	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 052 924	1 956 265
Sum omløpsmidler		1 419 005	3 041 521
SUM EIENDELER		683 937 184	685 589 601



Balanse 2020 Ensjørøyden Borettslag

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		665 000	665 000
Sum innskutt egenkapital		665 000	665 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 030 282	533 322
Sum opptjent egenkapital		1 030 282	533 322
Sum egenkapital	20	1 695 282	1 198 322
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	61 740 530	65 316 530
Borettsinnskudd		596 552 170	596 552 170
Garasje innskudd		19 476 000	19 476 000
IN nedbetalt fellesgjeld	16	3 576 000	0
Sum langsiktig gjeld		681 344 700	681 344 700
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		12 789	37 371
Leverandørgjeld		279 363	380 355
Påløpne renter		5 364	9 126
Kostnader til avregning	17	395 960	360 932
Annen kortsiktig gjeld	18	203 726	2 258 794
Sum kortsiktig gjeld		897 202	3 046 579
Sum gjeld		682 241 902	684 391 279
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		683 937 184	685 589 601
Pantsstillelser	19	681 344 700	681 344 700

Sted: _____

Dato: _____

Fredrik Oskar Pettersen
StyrelederHeidrun Elisabeth Lode
StyremedlemRemi Sørensen
StyremedlemSvenn Øivind Johansen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2020 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.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

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 gjenstående beløpet av felleslånet.

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



Noter årsregnskap 2020 Ensjøhøyden Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 058 836	863 291
3601 Innbetalte fellesutgifter	0	112 354
3608 MC- leie	900	0
3609 Leie parkering	124 200	41 400
3619 Dugnadstillegg	33 250	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	255 360	127 365
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 263 219	476 293
3690 Gebyr el-bil	18 900	0
Sum	4 754 665	1 620 703

Note 2 - Tilskudd

Tilsagn fra kommunen på søknad om grønne midler for 2020.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2020	2019
3957 Nøkkelsalg	500	0
3990 Andre driftsinntekter	68 188	0
Sum	68 688	0

Konto 3990 inntektsføring av mellomværende til Stålverksveien 1 bolig AS.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	25 250	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	250 000	0
Sum	275 250	0

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

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	0	102 633
6260 Fjernvarme	174 273	0
Sum	174 273	102 633

Målere på fjernvarme ble ikke installert før i 2020, tilbakeføring av avsatte kostnader og inntekter på fjernvarme for 2019.



Noter årsregnskap 2020 Ensjøhøyden Borettslag

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	254 306	92 813
6341 Brannalarm	127 181	0
6360 Annet renhold	600	1 125
6362 Skadedyrtryddelse	0	6 165
6392 Containerleie/tømming	2 890	58 417
Sum	384 977	158 520

Note 7 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	1 138 139	111 754
Sum	1 138 139	111 754

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6500 Verktøy og redskaper	11 502	0
6540 Inventar	998	16 142
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	540	1 442
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 270	1 573
6552 Driftsmateriell	844	618
Sum	21 153	19 775

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold bygg	0	4 284
6602 Vedlikehold VVS	400	475
6603 Vedlikehold elektro	12 688	0
6611 Vedlikehold heiser	98 940	32 739
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 369	2 113
6617 Vedlikehold brannvernustyr	47 702	3 650
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	142 500	4 375
6630 Egenandel forsikring	26 000	0
6641 Malerarbeider	239	0
6644 Fasade/balkonger	0	10 290
6648 Vedlikehold dører og porter	12 223	19 705
Sum	342 059	77 631

Konto 6611 gjelder vedlikeholdskostnader heis 2020.

Konto 6621 er serviceavtaler på ventilasjon, sprinkelanlegg og teknisk rom.

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



Noter årsregnskap 2020 Ensjøhøyden Borettslag

Note 10 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	18 888	9 468
6701 Revisjon utover fastpris	0	3 094
Sum	18 888	12 561

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 11 - Andre honorar

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	65 947	0
6730 Teknisk honorar	49 969	25 113
Sum	115 916	25 113

Konto 6714 er tilleggsavtaler med Usbl for målere og IN.
Konto 6730 er honorar ifbm reklamasjon mot utbygger.

Note 12 - Andre kostnader

	2020	2019
7718 Fellesarrangement	8 098	5 953
7719 Møter, div. styret	5 394	454
7770 Betalingskostnader	1 613	865
7771 Andre gebyrer	0	525
7773 Omkostninger innkreving	1 586	0
7790 Andre kostnader	-18	0
7792 Øredifferanse	-4	85
7795 Husleietap	43	55
Sum	16 712	7 937



Noter årsregnskap 2020 Ensjøhøyden Borettslag

Note 13 - Varige driftsmidler

	Bygning	Parkeringsplass	Energimålere	Brannanlegg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	394 638 327	19 476 000	328 918	146 955	267 910 373
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	394 638 327	19 476 000	328 918	146 955	267 910 373
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	32 393	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	394 638 327	19 476 000	296 524	146 955	267 910 373
Årets avskrivninger :	0	0	29 901	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2019	2019	2019	2019
Antatt levetid i år :			11		

Borettslaget er forsikret i Tryg forsikring, polisenummer 7248277.

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 14 - Aksjer og andeler

Borettslaget eier 100 % av aksjene i Stålverksveien 1 bolig AS.

Note 15 - Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
1542 Mellomregning finansieringsforetak	45 453	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	1 047 138
Sum	45 453	1 047 138



Noter årsregnskap 2020 Ensjøhøyden Borettslag

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12138665834
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.59 %
Beregnet innfridd:	30.06.2059
Opprinnelig lånebeløp:	65 316 530
Lånesaldo 01.01:	65 316 530
Avdrag i perioden:	3 576 000
Lånesaldo 31.12:	61 740 530
Saldo 5 år frem i tid:	61 740 530
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	3 576 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	3 576 000
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	2	899 000	1 798 000
	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
	2	645 000	1 290 000
	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
	2	589 000	1 178 000
	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
	1	529 000	529 000
	1	525 000	525 000

1608 Ensjøhøyden Borettslag Org. nr. 921416741



Noter årsregnskap 2020 Ensjøhøyden Borettslag

Langsiktig gjeld

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
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
2	349 000	698 000
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
Lån 12138665834 har første avdrag 30.09.2029 med kr 402 516

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
2	899 000	1 954
1	819 000	1 780
2	799 000	1 736
2	789 000	1 715
2	779 000	1 693
1	778 000	1 691
1	735 000	1 597



Noter årsregnskap 2020 Ensjøhøyden Borettslag

Langsiktig gjeld

1	726 530	1 579
1	699 000	1 519
1	697 000	1 515
1	689 000	1 497
1	682 000	1 482
1	672 000	1 460
3	649 000	1 410
2	645 000	1 402
1	635 000	1 380
1	629 000	1 367
1	615 000	1 336
2	613 000	1 332
4	599 000	1 302
1	595 000	1 293
1	593 000	1 289
2	589 000	1 280
1	580 000	1 260
1	579 000	1 258
1	569 000	1 237
1	568 000	1 234
2	565 000	1 228
1	550 000	1 195
1	549 000	1 193
1	529 000	1 150
1	525 000	1 141
1	520 000	1 130
2	519 000	1 128
2	499 000	1 084
1	494 000	1 074
1	492 000	1 069
2	469 000	1 019
1	465 000	1 011
1	463 000	1 006
1	454 000	987
2	449 000	976
4	445 000	967
3	439 000	954
1	435 000	945
2	429 000	932
2	425 000	924
1	424 000	921
2	415 000	902
2	409 000	889
1	404 000	878
1	398 000	865
2	389 000	845
2	379 000	824
1	374 000	813
3	369 000	802
1	365 000	793
3	359 000	780
1	356 000	774
3	354 000	769



Noter årsregnskap 2020 Ensjøhøyden Borettslag

Langsiktig gjeld

2	349 000	758
2	346 000	752
2	344 000	748
6	339 000	737
2	335 000	728
1	332 000	721
4	329 000	715
1	324 000	704
4	319 000	693
2	315 000	685
5	309 000	672
2	299 000	650
1	200 000	435
1	159 000	346
1	115 000	250

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 nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2020 Ensjøhøyden Borettslag

Note 17 - Kostnader til avregning

	2020
A konto fjernvarme 2020	-728 465,00
Kostnader fjernvarme 2020	742 172,56
Beløp til avregning 2020	13 707,56
Akto varmtvann 2019- 2020	-397 068,00
A konto elbil lading 011020- 311220	-12 600,00
Kostnader strøm 2020	80 133,27
Beløp til avregning 2020	-329 534,73
Sum	-315 827,17

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2937 Påløpte energikostnader	118 867	165 109
2980 Andre påløpte kostnader	49 495	0
2985 Mellomregning finansieringsforetak	0	23 118
2987 Gjeld til Stålverksveien 1 bolig AS	35 365	0
2995 Gjeld mot Malerhaugen prosjekt AS	0	2 070 567
Sum	203 726	2 258 794

Note 19 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2020
Bokført langsiktig gjeld	84 792 530
Innskuddskapital	596 552 170
Boligselskapets pantsikrede 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 pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 596 552 170,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.



Noter årsregnskap 2020 Ensjøhøyden Borettslag

Note 20 - 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	533 322	496 960	1 030 282
Sum opptjent egenkapital	533 322	496 960	1 030 282
Sum egenkapital	1 198 322	496 960	1 695 282



Resultat og balanse med noter for Ensjøhøyden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ensjøhøyden Borettslag

Styreleder	Fredrik Oskar Pettersen (sign.)	15.04.2021
Styremedlem	Svenn Øivind Johansen (sign.)	07.04.2021
Styremedlem	Remi Sørensen (sign.)	07.04.2021
Styremedlem	Heidrun Elisabeth Lode (sign.)	07.04.2021