



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 893 598
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 986893598

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 346 143	3 482 481
Sum inntekter		3 346 143	3 482 481
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	102 690
Annen driftskostnad		1 939 626	2 730 583
Sum kostnader		2 076 546	2 833 273
Driftsresultat		1 269 597	649 208
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		189 151	146 530
Sum finansinntekter		189 151	146 530
Annen finanskostnad		1 472 896	1 219 971
Sum finanskostnader		1 472 896	1 219 971
Netto finans		-1 283 745	-1 073 441
Resultat før skattekostnad		-14 148	-424 232
Årsresultat		-14 148	-424 232
Totalresultat		-14 148	-424 232
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 148	-424 232
Sum overføringer og disponeringer		-14 148	-424 232



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		84 975 689	84 975 689
Sum varige driftsmidler		84 975 689	84 975 689
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		2 506 837	2 629 336
Sum finansielle anleggsmidler		2 506 837	2 629 336
Sum anleggsmidler		87 482 526	87 605 025
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 787	6 798
Sum fordringer		6 787	6 798
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		783 091	1 118 515
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		783 091	1 118 515
Sum omløpsmidler		789 878	1 125 313
SUM EIENDELER		88 272 404	88 730 338

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 500	5 500
Sum innskutt egenkapital		5 500	5 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 084 487	11 098 634
Sum opptjent egenkapital		11 084 487	11 098 634
Sum egenkapital		11 089 987	11 104 134
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 152 100	24 177 755
Øvrig langsiktig gjeld		51 914 500	51 914 500
Sum annen langsiktig gjeld		77 066 600	76 092 255
Sum langsiktig gjeld		77 066 600	76 092 255
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 959	171 052
Leverandørgjeld		32 555	1 289 793
Annen kortsiktig gjeld		75 304	73 103
Sum kortsiktig gjeld		115 818	1 533 949
Sum gjeld		77 182 418	77 626 204
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 272 404	88 730 338



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 503398

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 893 598
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 986 893 598
ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 346 143	3 482 481
Sum inntekter		3 346 143	3 482 481
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	102 690
Annen driftskostnad		1 939 626	2 730 583
Sum kostnader		2 076 546	2 833 273
Driftsresultat		1 269 597	649 208
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		189 151	146 530
Sum finansinntekter		189 151	146 530
Annen finanskostnad		1 472 896	1 219 971
Sum finanskostnader		1 472 896	1 219 971
Netto finans		-1 283 745	-1 073 441
Resultat før skattekostnad		-14 148	-424 232
Årsresultat		-14 148	-424 232
Totalresultat		-14 148	-424 232
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 148	-424 232
Sum overføringer og disponeringer		-14 148	-424 232



Organisasjonsnr: 986 893 598
ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 84 975 689 84 975 689
Sum varige driftsmidler 84 975 689 84 975 689

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 2 506 837 2 629 336
Sum finansielle
anleggsmidler 2 506 837 2 629 336

Sum anleggsmidler 87 482 526 87 605 025

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 6 787 6 798
Sum fordringer 6 787 6 798

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 783 091 1 118 515
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 783 091 1 118 515

Sum omløpsmidler 789 878 1 125 313

SUM EIENDELER 88 272 404 88 730 338

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 5 500 5 500
Sum innskutt egenkapital 5 500 5 500

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	11 084 487	11 098 634
Sum opptjent egenkapital	11 084 487	11 098 634
Sum egenkapital	11 089 987	11 104 134
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	25 152 100	24 177 755
Øvrig langsiktig gjeld	51 914 500	51 914 500
Sum annen langsiktig gjeld	77 066 600	76 092 255
Sum langsiktig gjeld	77 066 600	76 092 255
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 959	171 052
Leverandørgjeld	32 555	1 289 793
Annen kortsiktig gjeld	75 304	73 103
Sum kortsiktig gjeld	115 818	1 533 949
Sum gjeld	77 182 418	77 626 204
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	88 272 404	88 730 338



Organisasjonsnr: 986 893 598
ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5756

ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i ENEBAKKVEIEN 15 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:

27. mai 2025 kl. 18:00, Vålerenga Baptistkirke, Vålerenggata 2.

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. Utvendig solskjerming
8. Ny søknad om balkonger
9. Alternativ kommunikasjonskanal
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Kurt Flaate foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Vibeke Sætre Pettersen foreslått. Protokollvitne blir valgt på årsmøtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. 5756 BDO.pdf
- 2. 5756 Regnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000,-.



Sak 7

Utvendig solskjerming

Forslag fremmet av:

Lisbeth Løvbak Berg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Viser til ønsker fra tidligere generalforsamlinger om energiforbrudrende tiltak. Borettslaget har mange sydvendte leiligheter som blir svært varme om sommeren. Det mest energieffektive tiltaket for å motvirke dette er gjennom utvendig solskjerming. Dersom dette er et ønske fra flere beboere, kunne styret utrede mulighetene og kostnadene for dette.

Forslag til vedtak

Styret undersøker om mange nok beboere ønsker dette og innhenter anbud.

Sak 8

Ny søknad om balkonger

Forslag fremmet av:

Ida Olesdatter Barland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg har forstått at forrige søknad om balkongutbygging i leilighetene ut mot gaten ble avslått fordi kommunen ikke vil ha balkong over fortau, ikke på grunn av fasadevern. Denne søknaden ble også sendt for en stund tilbake. Mye har skjedd siden da. Kommunestyret har kommet og gått, og hele området vi tilhører har de siste årene fått et ansiktsløft. I tillegg har vi et tagge-problem på fasaden, kanskje fordi gaten føles skjult og eierløs. Balkonger kan være en måte å gjøre hele gaten mindre «lovløs», og privat. Tiltaket vil ikke privatisere fortauet, men bli med i arbeidet med å aktivisere gaten sammen med ny bar og kafé på andre siden. Det kan også ses på som kompensasjon for mer støy som naturlig nok vil komme fra gaten kveldstid når den nye baren åpner. Balkongene vil kanskje også virke dempende for overdrevent støy derfra fordi det gir tydeligere signal om at du oppholder deg i bebodd område. Det er kanskje en smakssak, men de enkle sorte balkongene på fasade vil bedre bygges estetikk, ikke ødelegge den. Signal om å være interessert i naboen og de der ute. Altså mer imøtekommende, mindre lukket...? Søknaden må ta hensyn til fortauet, så det er mulig balkonger bare kan monteres i øvre etasjer, men det er verdt å se på dette igjen.

Styrets innstilling

Når vi bygget balkonger, undersøkte vi med arkitekt hvilke muligheter vi har for balkonger på begge sider av bygget. Svaret vi fikk var:

"Til informasjon kan det nevnes at balkonger mot gate tillates veldig sjeldent på eksisterende bebyggelse. Om det er snakk om å tegne inn balkonger for de øverste etasjene som har franske balkonger tror jeg ikke



kommunen vil godkjenne dette. Sannsynlighet for avslag på søknaden anses som stor om dere ønsker å søke om balkonger her."

Oppfordrer alle til å lese Oslo kommunes balkongveileder:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/134084-1444144338/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eie>

Se punkt 3.3, avsnitt 3 spesielt.

Når vi bygget balkonger, så måtte beboere som fikk balkong bære alle kostnader. Det gjalt arkitekt, søknader og selve utbyggingen.

Forsiktig anslag av kostnader som må betales uansett:

Arkitekt, 50 - 100'

Byggesøknad til kommunen, 50'

Forslag til vedtak 1

Igangsette prosess med søknad om balkong mot gate

Forslag til vedtak 2

Beboere som ønsker å sette i gang med en slik søknad, må bære alle kostnader dette vil medføre.

Sak 9

Alternativ kommunikasjonskanal

Forslag fremmet av:

Siw Aduvill og Anders Skjøstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår å finne en annen plattform enn Meta til intern kommunikasjon i borettslaget vårt.

Årsak: Meta har blitt tydeligere i sin støtte til en politisk strømning som diskriminerer minoriteter. Vi har et borettslag der ulike mennesker skal bo og trives sammen, uansett hudfarge, legning og identitet. Da vil det være ryddigere å bruke en plattform som ikke stiller seg bak techoligarker med et diskriminerende menneskesyn.

Forslag til alternativ: <https://hudd.no>

En norsk app som ikke bruker algoritmer og som har godt personvern, laget for nabolag

Styrets innstilling

Hvis det blir flertall for å bytte plattform, så vil styret slutte å bruke facebook. Vi kan ikke ha 2 kanaler.



Forslag til vedtak

Skal borettslaget bytte plattform til Hudd.no, ja eller nei

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kurt Flaate

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Pia Gudmundsen
- Trude Fjeld

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Styret har bestått av følgende medlemmer:

Styreleder: Kurt Flaate

Styremedlemmer: Pia Gudmundsen og Trude Fjeld

Styret har jobbet med følgende saker siste år:

- Nytt Calliganlegg. Sjekket hva som finnes i markedet og byttet ut gammelt anlegg med nytt fra Defigo
- Sikring av tak, snøfangere. Fått montert nye snøfangere på tak mot gate og bakgård.
- Energikartlegging. Søkt støtte fra Enova og Oslo kommune, fått innvilget støtte. Sjekket leverandører som kunne kartlegge energibruk og identifisere mulige besparelser, og hvor mye dette vil koste å gjennomføre og nedbetalingstid. Denne kartleggingen legges tilgjengelig for alle.
- Tagging på vegg. Malt over 6 ganger siden sist årsmøte
- Sykler som ikke har eiere. Identifisert eierløse sykler og fjernet / overlevert disse til nye eiere.
- Klage på beboer(e) fra andre beboere. Diverse saker siste år.
- Vindu som ikke virker. Beboer med vindu som ikke kan åpnes alle veier. Har undersøkt mulighet for å reparere, før det eventuelt må byttes.
- Service på takvinduer. Etter klage på vanninntrenging i et takvindu, ble det sjekket først av vaktmester (som ikke kunne hjelpe) så av en service person som kjenner til Velux vinduer. Han kunne fortelle at vinduer burde sjekkes hvert 5 år og forebyggende service må gjøres hvert 10 år. Dette er ikke fulgt opp siden vinduene ble satt inn for 23 år siden. Resultatet var at skruer hadde rustet og noen karmen hadde blitt morkne (råtnet) slik at vann trenger inn. Vi har derfor byttet ut enkelte karmen som var morkne og tatt service på alle vinduer. Service personen hadde kontakter hos Velux leverandøren, og fikk derfor alle karmen har blitt byttet ut gratis. Ved å ta denne servicen nå (langt på overtid) og fått gratis karmen, har spart borettslaget for mange 100' i å bytte ut vinduene. Ett enkelt vindu koster ca 70 000 å bytte ut og borettslaget har 18 vinduer av denne typen.
- Noen tilfeller med tette avløp
- Beise terrasser. Gitt eiere av balkonger mulighet til å velge farge og kjøpe inn utstyr for å kunne rengjøre og beise balkongene. Dette for å forlenge levetiden på balkongene.
- Salg av vaskebrikker
- Oppfølging av HMS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG ORG.NR. 986 893 598, KUNDENR. 5756

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-408 636	731 327
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-14 148	-424 232
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-525 655	-562 265
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-260 000
Tillegg nytt lån 2024		1 500 000	
Reduksjon langsiktig fordring		122 499	106 535
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 082 696	-1 139 962
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	21	674 061	-408 636

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		789 879	1 125 313
Kortsiktig gjeld		-115 818	-1 533 949
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		674 061	-408 636





ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 986 893 598, KUNDENR. 5756

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		1 413 485	1 312 881	1 440 000	1 440 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 902 978	1 852 900	2 166 000	2 255 825
Innbetalinger		0	11 700	0	0
Andre inntekter	3	29 680	45 000	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 346 143	3 222 481	3 606 000	3 695 825
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-12 690	-16 920	-17 000
Styreonorar	5	-120 000	-90 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-10 035	-8 936	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-116 415	-110 710	-118 000	-124 000
Konsulentonorar	7	-138 199	-26 000	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-470 207	-1 459 572	-231 000	-231 000
Forsikringer		-233 920	-212 369	-232 500	-275 000
Kommunale avgifter	9	-486 202	-405 277	-455 740	-510 382
Energi/fyring		-186 234	-206 541	-250 000	-250 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-135 244	-133 728	-133 730	-139 000
Andre driftskostnader	10	-163 170	-167 451	-157 000	-162 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 076 546	-2 833 273	-1 749 890	-1 863 882
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 269 597	389 208	1 856 110	1 831 943
Innbetalt andel fellesgjeld		0	260 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 269 597	649 208	1 856 110	1 831 943
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	189 151	146 530	0	100 000
Finanskostnader	12	-1 472 896	-1 219 971	-1 433 000	-1 380 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 283 745	-1 073 441	-1 433 000	-1 280 000
ÅRSRESULTAT		-14 148	-424 232	423 110	551 943
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-14 148	0		
Fra annen egenkapital		0	-424 232		





ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG ORG.NR. 986 893 598, KUNDENR. 5756

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	75 223 689	75 223 689
Tomt		9 752 000	9 752 000
Langsiktige fordringer	14	2 506 837	2 629 336
SUM ANLEGGSMIDLER		87 482 526	87 605 025
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	6 787	6 798
Driftskonto OBOS-banken		783 091	1 118 514
Sparekonto OBOS-banken		1	1
SUM OMLØPSMIDLER		789 879	1 125 313
SUM EIENDELER		88 272 405	88 730 338
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 55 * 100		5 500	5 500
Opptjent egenkapital	16	11 084 487	11 098 634
SUM EGENKAPITAL		11 089 987	11 104 134
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	25 152 100	24 177 755
Borettsinnskudd	18	51 914 500	51 914 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		77 066 600	76 092 255
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		32 555	1 289 793
Påløpte renter		7 959	121 059
Påløpte avdrag		0	49 993
Påløpte kostnader		19 707	0
Annen kortsiktig gjeld	19	55 597	73 103
SUM KORTSIKTIG GJELD		115 818	1 533 949
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 272 405	88 730 338
Pantstillelse	20	87 918 300	87 368 300
Garantiansvar		0	0





Oslo.29.4.2025
Styret i Enebakkveien 15 Borettslag

Kurt Arne Flaate

Trude Fjeld

Pia Remøy Gudmundsen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 789 056
Kabel-TV	134 420
Lån/Renter - tilbakeføres balkonglån fra des. 2023	-20 498
Kapitalkostnader på IN-lån	1 408 699
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 786
Overført til kapitalkostnader	-1 413 485
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 902 978

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	26 430
Nøkler	3 250
SUM ANDRE INNTEKTER	29 680

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 035.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 195
Andre konsulentonorarer - Energihuset	-128 004
SUM KONSULENTHONORAR	-138 199

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-139 191
Drift/vedlikehold VVS	-115 496
Drift/vedlikehold elektro	-39 464
Drift/vedlikehold heisanlegg	-84 122
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 468
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-21 728
Egenandel	
forsikring	-10 000





Kostnader dugnader	-1 739
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-470 207

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-286 459
Renovasjonsavgift	-199 744
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-486 202

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-3 320
Vaktmestertjenester	-37 005
Renhold ved firmaer	-103 848
Andre fremmede tjenester	-12 850
Andre kontorkostnader	-2 811
Telefon, annet	-870
Bank- og kortgebyr	-2 466
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-163 170

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 020
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 650
Andre renteinntekter	161 481
SUM FINANSINNTEKTER	189 151

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 097 655
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-149 137
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-139 937
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-86 127
Renter på leverandørgjeld	-40
SUM FINANSKOSTNADER	-1 472 896

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2004	71 521 800
Tilgang i år	3 701 889
SUM BYGNINGER	75 223 689

Tomten ble kjøpt i 2004.
Gnr.232/bnr.54





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

NOTE: 14

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Balkonglån OBOS04	2 506 837
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	2 506 837

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto - IN lån	6 787
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 787

NOTE:

16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	4 972 197
Egenkapital fra IN tidligere	7 201 506
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-1 089 216
SUM ANNEN EGENKAPITAL	11 084 487

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 247 253
Nedbetalt tidligere	635 565
Nedbetalt i år	104 851
	-2 506 837

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-2 730 000
Nedbetalt tidligere	281 560
Nedbetalt i år	85 681
	-2 362 759





OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-1 500 000	
Nedbetalt i år	19 293	
		-1 480 707

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2010	-29 353 800	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 034 667	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	315 830	
Nedbetalt tidligere, IN	7 201 506	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-18 801 797

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-25 152 100**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2004	-51 914 500
SUM BORETTINNSKUDD	-51 914 500

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto balkonglån	-55 597
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-55 597

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 914 500
Pantelån	25 152 100
Beregnete IN-forpliktelser	6 112 290
TOTALT	83 178 890

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

Bygninger	75 223 689
Tomt	9 752 000
TOTALT	84 975 689





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 5756 Selskapsnavn: ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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