



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Kari Anne Høven  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

### 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, 01.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 697 253	6 431 103
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 697 253</b>	<b>6 431 103</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		99 810	102 690
Annen driftskostnad		1 449 115	2 591 403
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 548 925</b>	<b>2 694 093</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 148 328</b>	<b>3 737 010</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		84 758	92 179
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>84 758</b>	<b>92 179</b>
Annen finanskostnad		588 980	743 461
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>588 980</b>	<b>743 461</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-504 221</b>	<b>-651 282</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>644 107</b>	<b>3 085 729</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>644 107</b>	<b>3 085 729</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>644 107</b>	<b>3 085 729</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>644 107</b>	<b>3 085 729</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		644 107	3 085 729
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>644 107</b>	<b>3 085 729</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		84 975 689	84 975 689
Sum varige driftsmidler		84 975 689	84 975 689
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		3 016 066	3 152 129
Sum finansielle anleggsmidler		3 016 066	3 152 129
Sum anleggsmidler		87 991 755	88 127 818
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		12 286	195 061
Sum fordringer		12 286	195 061
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			1
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			1
Sum omløpsmidler		12 286	195 062
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>88 004 041</b>	<b>88 322 880</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 500	5 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 500</b>	<b>5 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 105 991	8 461 884
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 105 991</b>	<b>8 461 884</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 111 491</b>	<b>8 467 384</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 720 913	27 519 218
Øvrig langsiktig gjeld		51 914 500	51 914 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>78 635 413</b>	<b>79 433 718</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>78 635 413</b>	<b>79 433 718</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		195 341	132 087
Leverandørgjeld		21 434	203 085
Annen kortsiktig gjeld		40 362	86 606
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>257 137</b>	<b>421 778</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>78 892 550</b>	<b>79 855 496</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>88 004 041</b>	<b>88 322 880</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446630

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Kari Anne Høven  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

**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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 986 893 598  
ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 697 253	6 431 103
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 697 253</b>	<b>6 431 103</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		99 810	102 690
Annen driftskostnad		1 449 115	2 591 403
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 548 925</b>	<b>2 694 093</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 148 328</b>	<b>3 737 010</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		84 758	92 179
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>84 758</b>	<b>92 179</b>
Annen finanskostnad		588 980	743 461
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>588 980</b>	<b>743 461</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-504 221</b>	<b>-651 282</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>644 107</b>	<b>3 085 729</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>644 107</b>	<b>3 085 729</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>644 107</b>	<b>3 085 729</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>644 107</b>	<b>3 085 729</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		644 107	3 085 729
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>644 107</b>	<b>3 085 729</b>





Annen egenkapital	9 105 991	8 461 884
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>9 105 991</b>	<b>8 461 884</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9 111 491</b>	<b>8 467 384</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 720 913	27 519 218
Øvrig langsiktig gjeld	51 914 500	51 914 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>78 635 413</b>	<b>79 433 718</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>78 635 413</b>	<b>79 433 718</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	195 341	132 087
Leverandørgjeld	21 434	203 085
Annen kortsiktig gjeld	40 362	86 606
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>257 137</b>	<b>421 778</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>78 892 550</b>	<b>79 855 496</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>88 004 041</b>	<b>88 322 880</b>



Organisasjonsnr: 986 893 598  
ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Enebakkveien 15 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2. juni - 7. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Enebakkveien 15 Borettslag. Avstemningen åpner 2. juni kl. 18:00 og lukker 7. juni kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5756>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Sykkelstativ i bakhagen
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Enebakkveien 15 Borettslag**

Kurt Arne Sandbukt Flaate

Frida Holmberg Hansen

Line Langaas



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Enebakkveien 15 Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 2. juni 2021 kl. 18.00
- Siste dato for avstemming er 7. juni 2021 kl. 18.00.

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Enebakkveien 15 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

**Selskapsnummer:** 5756 **Selskapsnavn** Enebakkveien 15 Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Frida Holmberg Hansen og Line Langaas velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 90 000

For		Mot	
-----	--	-----	--



**Saker til behandling:**  
**Sykelstativ i bakhagen**

Saksfremstilling: se innkalling for saksfremstilling  
Forslag til vedtak

1.) Styret for 2021 - 2022 skal sette opp et sykkelstativ i bakhagen. Avstemming JA / NEI

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

2.) Hvis ja på punkt 1, Kostnader for hele prosjektet skal ikke overstige et totalbeløp på 100 000.- NOK

Avstemming: JA (da er kostnadene satt til maks 100') / NEI

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges styreleder og 2 styremedlemmer. Velges for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Kurt Flaate	
Styremedlem	Eline Vik Vedde	
Styremedlem	Pia Remøy	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen møtet avsluttes slik at din stemme blir registrert.



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Godtas

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Som protokollvitner foreslås Frida Holmberg Hansen og Line Langaas.

**Forslag til vedtak**

Frida Holmberg Hansen og Line Langaas er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Uendret de siste år.

**Styrets innstilling**

Godkjennes

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Styrets innstilling**

Godkjennes

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

1. s. 5756 årsrapport 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kurt Arne Sandbukt Flaate	2020-2021
Styremedlem	Frida Holmberg Hansen	2020-2021
Styremedlem	Line Langaas	2020-2021
Varamedlem	Pernille Lamark	2020-2021
Varamedlem	Pål Stølan	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Enebakkveien 15 Borettslag

Borettslaget består av 55 andelsleiligheter.

Enebakkveien 15 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986893598, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Enebakkveien 15

Gårds- og bruksnummer :  
232 54

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Enebakkveien 15 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Intern

Enebakkveien 15 Borettslag

### Styrets arbeid

Det er gjennomført dugnad, malt yttervegg mot gate og maling av bord og benker i hagen.

Styremøter gjennomført etter behov

Rens av ventilasjonsanlegget er gjennomført

Kontroll av ventilasjonsvifter på taket, de begynner å bli gamle og må snart byttes ut. 1 vifte må byttes ut i år, avtale er inngått med vaktmester.

Gått HMS runder

Inngått avtale med sikringsfondet, IN ordning

Kontroll av sprinkelanlegget utført, her må det byttes en del av røret. Oppgaven er bestilt.

Heis er kontrollert i henhold til plan og bygningsloven. Heis har stoppet og fikset et par ganger, men skal være godkjent.

Brannvarslingssentral er kontrollert og i godkjent stand

Tatt opp lån for å dekke inn kassakreditt opptatt av styret 18/19, størrelsesorden på lånet er tatt etter anbefaling fra forretningsfører.

Håndtert utvidelse av fibernett i nabolaget

Markert opp for plassering av barnevogner

Byttet ut kameraovervåkningen i bygget

Hentet inn nytt tilbud for vaktmester og renhold i borettslaget

Håndtert alle henvendelser fra egne beboere og fra andre

Baderoms saken ang felles oppussing ble lagt frem på ekstraordinært årsmøte og nedstemt.

Salg av vaskebrikker

Oppdatering av ringeklokker

Reparasjon av vegg etter innbrudd



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 697 253.

Dette er lavere enn budsjettet enn og skyldes i hovedsak justeringen av kapitalkostnadene i takt med faktisk lånerente. Det er ingen vesentlige avvik i de ordinære felleskostnadene.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 788 643.

Dette er kr 24 02 lavere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 644 107 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2020 negative disponible midler på kr – 244 851.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2021. Tiltakene innebærer låneopptak og en økning av felleskostnader på 3%.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 243 000 til alminnelig drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som det ble budsjettert for i 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 6509. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Enebakkveien 15 Borettslag.

### Lån

Enebakkveien 15 Borettslag har lån i Obosbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1.1.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Enebakkveien 15 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Enebakkveien 15 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## 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 oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>-226 716</b>	<b>-1 816 018</b>	<b>-226 716</b>	<b>-244 851</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	644 107	3 085 729	397 357	990 810
Fradrag for gjennomført påkostn.	0	4 999 367	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	0	-3 701 889	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	5 299 226	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-798 305	-4 941 002	-896 000
Utlån langsiktig fordring		0	-3 247 253	0
Reduksjon langsiktig fordring		136 063	95 124	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-18 135</b>	<b>1 589 302</b>	<b>-298 643</b>	<b>94 810</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>-244 851</b>	<b>-226 716</b>	<b>-525 359</b>	<b>-150 041</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	12 286	195 062		
Kortsiktig gjeld	-257 137	-421 778		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>-244 851</b>	<b>-226 716</b>		



Intern

Enebakkveien 15 Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		990 610	1 065 382	1 066 176	948 768
Innkrevde felleskostnader	2	1 684 960	1 533 960	1 894 824	1 977 232
Andre inntekter	3	21 683	3 831 761	0	10 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 697 253</b>	<b>6 431 103</b>	<b>2 961 000</b>	<b>2 936 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 810	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-10 853	-9 833	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-100 573	-97 738	-100 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-135 538	-42 433	-65 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-313 680	-1 537 436	-567 000	-243 000
Forsikringer		-149 918	-136 623	-143 000	-157 000
Kommunale avgifter	9	-306 939	-290 058	-304 953	-309 000
Energi/fyring		-138 077	-185 055	-170 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 728	-133 728	-140 000	-138 000
Andre driftskostnader	10	-159 810	-158 500	-186 000	-182 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 548 925</b>	<b>-2 694 093</b>	<b>-1 788 643</b>	<b>-1 436 190</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 148 328</b>	<b>3 737 010</b>	<b>1 172 357</b>	<b>1 499 810</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 148 328</b>	<b>3 737 010</b>	<b>1 172 357</b>	<b>1 499 810</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	84 758	92 179	0	0
Finanskostnader	12	-588 980	-743 461	-775 000	-509 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-504 221</b>	<b>-651 282</b>	<b>-775 000</b>	<b>-509 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>644 107</b>	<b>3 085 729</b>	<b>397 357</b>	<b>990 810</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		644 107	3 085 729		



Intern

Enebakkveien 15 Borettslag

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	75 223 689	75 223 689
Tomt		9 752 000	9 752 000
Langsiktige fordringer	14	3 016 066	3 152 129
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>87 991 755</b>	<b>88 127 818</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 938	15 347
Forskuddsbetalte kostnader		0	161 062
Andre kortsiktige fordringer	15	10 348	18 652
Driftskonto OBOS-banken		0	-600 000
Sparekonto OBOS-banken		0	1
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>12 286</b>	<b>195 062</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>88 004 041</b>	<b>88 322 880</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 55 * 100		5 500	5 500
Annen egenkapital	16	9 105 991	8 461 884
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>9 111 491</b>	<b>8 467 384</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	26 720 913	27 519 218
Borettsinnskudd	18	51 914 500	51 914 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>78 635 413</b>	<b>79 433 718</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 362	35 478
Leverandørgjeld		21 434	203 085
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 600 000)		192 857	127 789
Påløpte renter		2 484	4 298
Annen kortsiktig gjeld		0	51 128
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>257 137</b>	<b>421 778</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>88 004 041</b>	<b>88 322 880</b>
Pantstillelse	19	87 368 300	87 368 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2021

Styret i Enebakkveien 15 Borettslag

Kurt Arne Sandbukt Flaate/s/

Frida Holmberg Hansen/s/

Line Langaas/s/



Intern

Enebakkveien 15 Borettslag

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat 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

1 631 631



Intern

Enebakkveien 15 Borettslag

Balkonglån	207 204
Fibernet	87 560
Differanse fibernet januar-april 2020	-796
Avregning	-33 435
Andre overfør./anvendelser	-207 204
Kapitalkostnader på IN-lån	1 010 734
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-20 124
Overført til kapitalkostnader	-990 610
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 684 960</b>

#### NOTE: 3

##### ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	21 683
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>21 683</b>

#### NOTE: 4

##### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 880
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 810</b>

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 2019/2020, og er på kr 90 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 734, jf. noten om andre driftskostnader.

#### NOTE: 6

##### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 853.

#### NOTE: 7

##### KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-118 263
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 275
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-135 538</b>

#### NOTE: 8

##### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-62 500
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-62 500</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-189 153
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 244
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 759



Intern

Enebakkveien 15 Borettslag

Drift/vedlikehold brannsikring	-33 998
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 419
Kostnader dugnader	-2 606
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-313 680</b>

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

#### NOTE: 9

##### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-147 966
Renovasjonsavgift	-158 974
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-306 939</b>

#### NOTE: 10

##### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-3 166
Vaktmestertjenester	-81 360
Vakthold	-1 513
Renhold ved firmaer	-55 240
Andre fremmede tjenester	-10 426
Trykksaker	-963
Andre kostnader tillitsvalgte	-734
Andre kontorkostnader	-286
Telefon, annet	-194
Porto	-2 948
Bank- og kortgebyr	-2 980
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-159 810</b>

#### NOTE: 11

##### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	606
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 740
Andre renteinntekter	65 411
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>84 758</b>

#### NOTE: 12

##### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-465 124
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-65 461
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 317
FORSINKELSESENTER	-165
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Oppbevaringsgebyr	-200
Renter og provisjon på kassekreditt	-13 713
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-588 980</b>



Intern

Enebakkeveien 15 Borettslag

## NOTE: 13

### BYGNINGER

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

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

Balkong lån OBOS04	3 016 066
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 016 066</b>

## NOTE: 15

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN ordningen	1 143
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 993
Avregning Balkongkonto	7 212
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>10 348</b>

## NOTE: 16

### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 581 975
Egenkapital fra IN tidligere	5 934 281
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-410 265
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>9 105 991</b>

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 GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 247 253
Nedbetalt tidligere	95 124
Nedbetalt i år	136 063



	Intern
	Enebakkveien 15 Borettslag
	-3 016 066
Obos-Banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,70 %. Løpetiden er 13 år.	
Opprinnelig 2019	-2 051 973
Nedbetalt tidligere	10 786
Nedbetalt i år	136 756
	-1 904 431
OBOS- Banken lånenr: 9820.75.98127 (tidligere Eika)	
Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,85%- Løpetiden er 40 år.	
Opprinnelig, 2010	-29 353 800
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 093 617
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	525 486
Nedbetalt tidligere, IN	5 934 281
Nedbetalt i år, IN	0
	-21 800 416
Lånet er et serielån/annuitetslån.	
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.	

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-26 720 913</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004	-51 914 500
------------------	-------------

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-51 914 500</b>
----------------------------	--------------------

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 914 500
Pantelån	26 720 913
Beregnete IN-forpliktelser	5 524 016
<b>TOTALT</b>	<b>84 159 429</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	75 223 689
Tomt	9 752 000
<b>TOTALT</b>	<b>84 975 689</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Enebakkveien 15 Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv dersom den benyttes uten avtale med styret.

### Renhold

Borettslaget har avtale med Oslo Renhold & Vedlikeholdsservice AS om renhold av fellesarealene.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76405134. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven



Intern

Enebakkveien 15 Borettslag

om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.08.xx** og **28.02.xx** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS

Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale.

Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall.

Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

## **Sykelstativ i bakhagen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det er ikke plass til alle sykler i stativ på vegg i portrommet. Det er derfor ønskelig å sette opp et stativ i tillegg til dagens, plassert ute i hagen med tak over, slik at syklene står tørre.

Dagens praksis med sykler stående utenfor stativet i portrommet er ikke tillat, siden dette er en rømningsvei og skaper problemer for søppel avhenting.

Forslag til type sykkelstativ:

<https://sommerbutikken.no/sykkeltak-modell-vingen-8-10-sykler.html>

### **Styrets innstilling**

Styret kommer med dette forslaget etter div. innspill fra beboere. Vi foreslår at det settes et øvre tak for kostnader for hele forslaget til 100 000.- NOK.

Blir forslaget nedstemt må det gjøres tiltak for å fjerne sykler som er plassert i portrommet utenfor dagen sykkelstativ.

### **Forslag til vedtak**

1.) Styret for 2021 - 2022 skal sette opp et sykkelstativ i bakhagen.

Avstemming JA / NEI

2.) Hvis ja på punkt 1, Kostnader for hele prosjektet skal ikke overstige et totalbeløp på 100 000.- NOK

Avstemming: JA (da er kostnadene satt til maks 100') / NEI (da må årsmøtet bli enige om en annen kostnadsramme som skal ha flertall)



Sak 6

### **Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges styreleder og 2 styremedlemmer. Alle velges for 1 år.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Kurt Flaate**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 1 år

**Eline Vik Vedde**

**Pia Remøy**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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