



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 154 896  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ENSJØSVINGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 22.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 493 162	4 762 606
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 493 162</b>	<b>4 762 606</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		184 893	298 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		54 044	32 083
Annen driftskostnad		2 713 602	3 722 885
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 952 539</b>	<b>4 053 299</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 540 623</b>	<b>709 307</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 489	21 379
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 489</b>	<b>21 379</b>
Annen finanskostnad		1 168 386	692 396
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 168 386</b>	<b>692 396</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 129 897</b>	<b>-671 017</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 410 726</b>	<b>38 290</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 410 726</b>	<b>38 290</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 410 726</b>	<b>38 290</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 410 726	38 290
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 410 726</b>	<b>38 290</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		13 888 687	13 888 687
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		76 010	16 045
Sum varige driftsmidler		13 964 696	13 904 732
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		40 230	96 970
Sum finansielle anleggsmidler		40 230	96 970
Sum anleggsmidler		14 004 927	14 001 702
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		109 922	42 234
Sum fordringer		109 922	42 234
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 846 103	2 178 536
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 846 103	2 178 536
Sum omløpsmidler		1 956 025	2 220 770
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 960 952</b>	<b>16 222 472</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 000</b>	<b>9 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 006 508	9 417 233
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 006 508</b>	<b>-9 417 233</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 997 508</b>	<b>-9 408 233</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		23 188 974	24 591 663
Øvrig langsiktig gjeld		341 113	399 487
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 530 087</b>	<b>24 991 150</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 530 087</b>	<b>24 991 150</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		293 410	10 617
Leverandørgjeld		132 331	609 748
Skyldige offentlige avgifter		325	6 360
Annen kortsiktig gjeld		2 307	12 830
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>428 372</b>	<b>639 555</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 958 460</b>	<b>25 630 705</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 960 952</b>	<b>16 222 472</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 408891

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 154 896  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ENSJØSVINGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 950 154 896  
ENSJØSVINGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 493 162	4 762 606
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 493 162</b>	<b>4 762 606</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		184 893	298 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		54 044	32 083
Annen driftskostnad		2 713 602	3 722 885
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 952 539</b>	<b>4 053 299</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 540 623</b>	<b>709 307</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 489	21 379
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 489</b>	<b>21 379</b>
Annen finanskostnad		1 168 386	692 396
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 168 386</b>	<b>692 396</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 129 897</b>	<b>-671 017</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 410 726</b>	<b>38 290</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 410 726</b>	<b>38 290</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 410 726</b>	<b>38 290</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 410 726	38 290
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 410 726</b>	<b>38 290</b>



Organisasjonsnr: 950 154 896  
ENSJØSVINGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		13 888 687	13 888 687
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		76 010	16 045
Sum varige driftsmidler		13 964 696	13 904 732
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		40 230	96 970
Sum finansielle anleggsmidler		40 230	96 970
Sum anleggsmidler		14 004 927	14 001 702
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		109 922	42 234
Sum fordringer		109 922	42 234
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 846 103	2 178 536
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 846 103	2 178 536
Sum omløpsmidler		1 956 025	2 220 770
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 960 952</b>	<b>16 222 472</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	8 006 508	9 417 233
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 006 508</b>	<b>-9 417 233</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 997 508</b>	<b>-9 408 233</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 188 974	24 591 663
Øvrig langsiktig gjeld	341 113	399 487
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>23 530 087</b>	<b>24 991 150</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>23 530 087</b>	<b>24 991 150</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	293 410	10 617
Leverandørgjeld	132 331	609 748
Skyldige offentlige avgifter	325	6 360
Annen kortsiktig gjeld	2 307	12 830
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>428 372</b>	<b>639 555</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>23 958 460</b>	<b>25 630 705</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>15 960 952</b>	<b>16 222 472</b>



Organisasjonsnr: 950 154 896  
ENSJØSVINGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 55

Ensjøsvingen Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Ensjøsvingen 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:

2. mai 2024 kl. 17:00, Nabolagshuset, Petersborg, Sigurd Hoels vei 35, 0655 Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Ensjøsvingen 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Styret foreslår representant fra OBOS som møteleder

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås rådgiver fra OBOS. Valg av protokollvitner velges på generalforsamlingen.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

#### **Vedlegg**

1. 0055 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 140 000

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kenneth Rønningen Pedersen (gjenvalg)

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Bendik Breistein (gjenvalg)
- Marte Mauseth (gjenvalg)

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Claudio Norambuena (ny)

Emile Hesselberg trekker seg fra styret på grunn av flytting, og det må derfor suppleres inn et nytt medlem for ett år frem til generalforsamlingen i 2025.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mathias Larssen (ny)
- Sediel Hernández Martiatu (gjenvalg)
- Stein Elgethun (gjenvalg)

**Vedlegg**

1. 0055 Valgkomité 2024.pdf

Sak 8

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kenneth Rønningen Pedersen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Marte Mauseth



Sak 9

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anne Halvorsen (gjenvalg)
- Else Marie Helle Hernández (gjenvalg)
- Rolf Andersen (gjenvalg)



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Kenneth Rønningen Pedersen	Ensjøsvingen 4 B
Nestleder	Marte Mauseth	Ensjøsvingen 8 A
Styremedlem	Knut Bendik Breistein	Ensjøsvingen 8 A
Styremedlem	Emilie Hesselberg	Ensjøsvingen 8 C
Styremedlem	Sunniva Huglen	Ensjøsvingen 6 C
Varamedlem	Stein Elgethun	Ensjøsvingen 4 B
Varamedlem	Sediel Hernandez Martiatu	Ensjøsvingen 8 A
Varamedlem	Hilde Kjærstad	Ensjøsvingen 6 A

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Kenneth Rønningen Pedersen Ensjøsvingen 4 B

##### Varadelegert

Marte Mauseth Ensjøsvingen 8 A

#### Valgkomiteen

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

#### Kontaktinformasjon

##### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [ensjosvingen@hotmail.com](mailto:ensjosvingen@hotmail.com). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

##### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om Ensjøsvingen Borettslag

Borettslaget består av 90 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

237 26

Første innflytting skjedde i 1952.

Selskapet fester tomt av Kollektivtransportproduksjon AS (tidligere AS Oslo Sporveier) for en avtaleperiode på 90 år f.o.m 1.4.1949 Reguleringsstidspunktet for festeavtalen er med minst 10 års mellomrom.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen



bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Ensjøsvingen Borettslag har ingen ansatte.

## **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## **Styrets arbeid 2023**

### **Møtevirkosomhet**

Det har vært avholdt 9 styremøter i 2023 inkl. regnskapsmøte og konstituerende møte med Obos. Styret har behandlet rundt 50 saker i 2023 i tillegg til oppgaver for større prosjekter. Styret har også behandlet alle henvendelser på telefon og mail, samt oppfølging av faste styreoppgaver.

### **Overdragelse/fremleie**

Det ble i 2023 solgt 12 boliger i borettslaget. Styret mottak ingen søknader om utleie/bruksoverlating.

### **Etablering av elbil-ladere**

Mulighet for elbil-lader er etablert på alle parkeringsplassene fra Mer Smartbillading. De administrerer hele anlegget for oss, og spotpris-lading er aktivert for alle laderne.

### **Vaktmestertjenester**

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

### **Uteområder**

Borettslagets avtale med gartner Tore Hult er videreført. Hult utfører løpende vedlikehold av uteområdene, og oppgraderinger etter avtale med styret. I 2023 ble det bl.a. fjernet vegetasjon, røtter og ugress, og hekken langs jernbanen bak nr. 8 er forlenget.

### **Dugnad**

På dugnaden ble det blandt annet utført beising og vedlikehold av gamle sittebenker, rydding av fellesarealer, vedlikehold på uteområdene og maling av fellesområder i nr. 8.

### **Radon**

Styret har i 2023 fulgt opp resultatene av målingene som ble gjort tidligere, og utført nødvendige tiltak der målingene var noe over anbefalt verdi. Ny kontrolltesting viste at tiltakene har gitt ønsket resultat og at verdiene nå er innenfor anbefalte verdier.

### **Renholder**

Styret innhentet flere tilbud på renhold i borettslaget, og inngikk en avtale med Service4you for ukentlig renhold i borettslaget. Fra våren 2024 vil leiematter i inngangspartiene inngå i denne avtalen, og dagens avtale med Stil tekstilservice vil bli avsluttet.



## Andre forhold

Det er utført rydding av sykler i fellesområdene, umerkede sykler ble fjernet for å gjøre plass til sykler som er i bruk.

Borettslaget inviterte til og gjennomførte høstfest for alle beboere i september.

Styret har kontaktet flere banker for å se om vi kan få bedre betingelser på vårt lån, men har ikke lykket med dette.

Animex har gjennomført en befaring av bygningsmassene og ga oss en rapport i etterkant. Rapporten stemte godt med styrets inntrykk av bygningsmassen, og det ble ikke avdekket noe spesielt som må utbedres ut over vanlig vedlikehold.

Årlig kontroll av vaskemaskiner og tørketromler i fellesvaskeriene er gjennomført.

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

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

Kontainere for opprydding på kjellere og loft ble satt ut i to ganger i løpet av året. Mariastiftelsen fikk anledning til å hente ting for gjenbruk før kontainerne ble hentet.

Det ble gjennomført julegrantenning, med overraskelser til barna.

oversikt over antall sykler det er behov for relativt kostbare og arealkrevende løsninger før vi bestemmer oss for type modell.

Som oppfølging til vedtaket på årsmøtet for 2024 har styret har vært i kontakt med flere leverandører av låsbar oppbevaring utendørs for sykler og lastesykler. Prisene ligger på rundt 100 000 kr eks. mva pr. sykkelskur og større bokser med plass til flere sykler (5-12 stk) og ca. 30-65 000 kr for sykkelbokser med plass til 1-2 sykler per boks. En leverandør tilbyr leasing i tillegg til salg. Gjennom Oslo kommunes tilskuddsordning for sykkelparkering for borettslag og sameier kan man søke om å få dekket 20 prosent av utgiftene med et tak på 100 000 kr per borettslag eller sameie. Styret vil jobbe videre for å få oversikt over antall sykler det er behov for da dette er relativt kostbare og arealkrevende løsninger før vi evt. bestemmer oss for type og modell. Vi vil undersøke nærmere hvor mange beboere som ikke har mulighet til å bruke sykkelbodene i kjelleren og dermed behov for låsbar sykkeloppbevaring utendørs. Dersom det ikke er så mange kan det være aktuelt å sette opp mindre bokser i stedet for større skur/bokser for ikke å ta mer enn nødvendig plass fra fellesarealene. Vi må også undersøke om oppføring av evt. nye sykkelskur utløser søknadsplikt. Utgiftene for oppføring kan i så fall tildels inntjenes ved utleie av boksene. Styret vil også se på takløsninger for sykkelstativene vi har per i dag, og om nye stativ vil kunne være mer plasseffektive.

## Økning i felleskostnader

Styret vedtok å øke felleskostnadene med 15 % fra 01.01.2024, og leie av parkeringsplass fra kr. 350 til kr. 450 per måned. Bakgrunnen for endringen er den generelle prisstigningen vi ser og at høyere prisstigning er varslet på store utgiftsposter, så som renovasjon (8%),

vann- og avløp (21%) forsikring (10%), kabel tv/internett (5%), renhold (5%).  
Parkeringsleie økes som følge av økte faste utgifter til drift og vedlikehold for elbilladere i 2023.

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

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

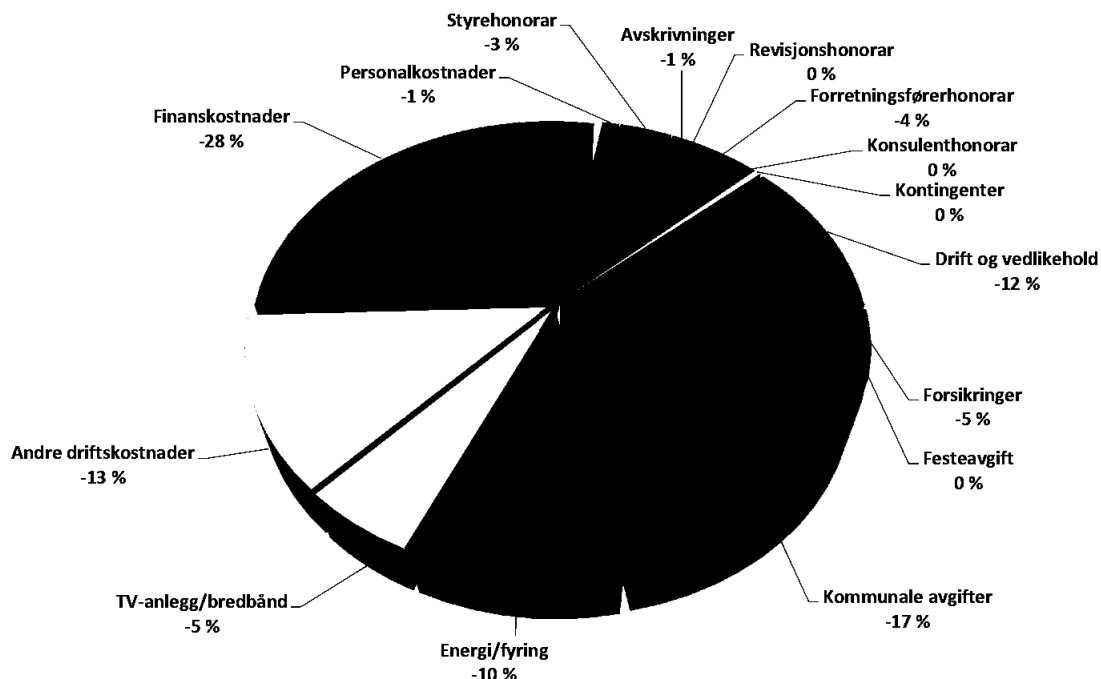
### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt 2023.





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 620 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ensjøsvingen Borettslag.

### Lån

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3 % fra 1.1.2024  
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ensjøsvingen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjøsvingen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 22. februar 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 581 215</b>	<b>2 993 545</b>	<b>1 581 215</b>	<b>1 527 653</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 410 726	38 290	1 024 000	1 371 448
Tilbakeføring av avskrivning	14	54 044	32 083	16 000	16 000
Fradag nye anleggsmidler	14	-114 008	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 402 689	-1 482 221	-154 000	-1 341 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 634	-483	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-53 561</b>	<b>-1 412 331</b>	<b>886 000</b>	<b>46 448</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 527 653</b>	<b>1 581 215</b>	<b>2 467 214</b>	<b>1 574 101</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 956 025	2 220 770		
Kortsiktig gjeld		-428 372	-639 555		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 527 653</b>	<b>1 581 215</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 321 686	4 758 606	5 344 000	6 154 100
Ladeinntekter EL-bil		1 931	0	0	0
Andre inntekter	3	169 545	4 000	0	80 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 493 162</b>	<b>4 762 606</b>	<b>5 344 000</b>	<b>6 234 100</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-44 893	-158 331	-160 000	-40 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-150 000
Avskrivninger	14	-54 044	-32 083	-16 000	-16 000
Revisjonshonorar	6	-9 625	-9 125	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-160 035	-153 585	-161 000	-169 637
Konsulenthonorar	7	-12 183	-4 006	-5 000	-15 000
Kontingenter		-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Drift og vedlikehold	8	-490 456	-1 559 853	-560 000	-620 000
Forsikringer		-194 609	-190 860	-204 000	-215 000
Festeavgift		0	-108 366	-108 000	-108 000
Kommunale avgifter	9	-699 960	-594 461	-705 000	-835 015
Energi/fyring		-396 243	-510 935	-525 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-214 920	-241 834	-257 000	-226 000
Andre driftskostnader	10	-517 572	-331 861	-315 000	-488 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 952 539</b>	<b>-4 053 299</b>	<b>-3 183 000</b>	<b>-3 460 652</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 540 623</b>	<b>709 307</b>	<b>2 161 000</b>	<b>2 773 448</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	38 489	21 379	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-1 168 386	-692 396	-1 147 000	-1 412 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 129 897</b>	<b>-671 017</b>	<b>-1 137 000</b>	<b>-1 402 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 410 726</b>	<b>38 290</b>	<b>1 024 000</b>	<b>1 371 448</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 410 726	38 290		



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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	13 888 687	13 888 687
Andre varige driftsmidler	14	76 010	16 045
Miljøbankkonto, øremerket		40 230	96 970
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 004 927</b>	<b>14 001 702</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		109 922	42 234
Driftskonto OBOS-banken		747 642	612 494
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 235
Sparekonto OBOS-banken		1 098 461	1 563 807
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 956 025</b>	<b>2 220 770</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 960 952</b>	<b>16 222 472</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Udekket tap	15	-8 006 508	-9 417 233
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 997 508</b>	<b>-9 408 233</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	23 188 974	24 591 663
Borettsinnskudd	17	303 000	303 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	38 113	96 487
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>23 530 087</b>	<b>24 991 150</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		132 331	609 748
Skyldige offentlige avgifter	19	325	6 360
Påløpte renter		119 592	10 617
Påløpte avdrag		173 818	0
Annen kortsiktig gjeld	20	2 307	12 830
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>428 372</b>	<b>639 555</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 960 952</b>	<b>16 222 472</b>



Pantstillelse	21	36 043 000	36 043 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2024  
Styret i Ensjøsvingen Borettslag

Kenneth Rønningen Pedersen /s/    Knut Bendik Breistein /s/    Emilie Hesselberg /s/

Sunniva Huglen /s/

Marte Mauseth /s/

## 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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 229 636
Parkeringsleie	84 000
Ekstra kjellerbod	30 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 344 236</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-20 100
Parkering	-2 450
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 321 686</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	96 970
Oslo kommune	66 575
Utleie barnevognbokser	6 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>169 545</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-19 224
Påløpte feriepenger	-2 307
Arbeidsgiveravgift	-22 776
Yrkesskadeforsikring	-587
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-44 893</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 140 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 500, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 736
Andre konsulenthonorarer	-446
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 183</b>

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

Infrastruktur elbil	-332 876
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-332 876</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-13 178
Drift/vedlikehold VVS	-11 858
Drift/vedlikehold elektro	-15 642
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-61 175
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-33 364
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-12 363
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-490 456</b>



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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-507 470
Feieavgift	-7 395
Renovasjonsavgift	-185 095
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-699 960</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-38 888
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 500
Driftsmateriell	-950
Lyspærer og sikringer	-4 152
Vaktmestertjenester	-224 341
Renhold ved firmaer	-161 224
Andre fremmede tjenester	-18 593
Kontor- og datarekvisita	-18 187
Trykksaker	-2 312
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 500
Andre kontorkostnader	-2 748
Telefon/bredbånd	-3 525
Porto	-2 255
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 456
Velferdskostnader	-6 460
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-517 572</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 201
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 288
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>38 489</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-16 815
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 151 571
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 168 386</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

Gnr.237/bnr.26

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

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel

Avgang	
2023	-1
Kostpris tilgang 2023	46 494
Avskrevet tidligere	0
Avskrevet i år	-15 498
	30 996

Vaskemaskin

Avgang	
2023	-1
Kostpris tilgang 2023	51 267
Avskrevet tidligere	0
Avskrevet i år	-17 089
	34 178

Barnevogngarasje

Tilgang 2020	96 250
Avskrevet tidligere	-80 208
Avskrevet i år	-16 041
	1

Boder

Kostpris tilgang 2023	16 250
Avskrevet i år	-5 416
	10 834

Lekeapparat

Kostpris	134 132
Avskrevet tidligere	-134 131
	1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **76 010****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-54 044**

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1995	-8 740 000	
Nedbetalt tidligere	7 894 897	
Nedbetalt i år	426 113	
		-418 990

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-13 000 000	
Nedbetalt tidligere	-10 746 560	
Nedbetalt i år	976 576	
		-22 769 984

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-23 188 974</b>	
------------------------------------	--------------------	--

---

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1950	-303 000	
------------------	----------	--

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-303 000</b>	
----------------------------	-----------------	--

---

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-38 113	
-------------------------	---------	--

---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-38 113</b>	
-----------------------------------	----------------	--

---

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-325	
----------------------------	------	--

---

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-325</b>	
---	-------------	--

---



**NOTE: 20**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 307
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 307</b>

**NOTE: 21**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	303 000
Pantelån	23 188 974
Påløpte avdrag	173 818
<b>TOTALT</b>	<b>23 665 792</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	13 888 687
<b>TOTALT</b>	<b>13 888 687</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2215469. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering:

- 2023 - Infrastruktur for elbil-ladere på alle parkeringsplasser
- 2022 - Maling av alle oppganger og fellesvaskerier
- 2022 - Opparbeidet sitteplass med benk på plen ved bak nr. 4
- 2022 - Skiftet ut 2 brannvarslere og 1 brannslukker i alle leiligheter og fellesrom
- 2021 - Gjennomført kontroll av tak, utbedring av taksteiner og utbedring av feste på beslag.
- 2021 - Byttet ut alle vinduer og verandadører. Nye porttelefoner i alle oppganger.
- 2020 - Piperehabilitering, og nye avtrekksvifter for peis/pipeløp i alle oppganger.
- 2019 - Ny bunnledning i nr 8. Rehabiliterte bunnledninger i nr 4 og 6. Felles varmtvann. Rør- og våtromsrehabilitering.
- 2018 - Nye ståldører til kjeller og fellesvaskerier.
- 2017 - Oppgradering av uteareal foran inngangspartiet i nr. 8
- 2016 - Innstallering av radonbrønn i nr. 4.
- 2014 - Oppgradering av uteareal foran inngangspartiet i nr. 4 og nr. 6.
- 2013 - Maling av samtlige blokker, balkongvedlikehold av enkelte 5.etasjer, dreneringsarbeid rundt nr.4 og nr.6
- 2011 - Renset ventilasjonsanlegg. Bytting av låser i nr. 4 og nr. 8
- 2010 - Lekeplass ved Ensjøsvingen nr. 2
- 2009 - Nye karnapper i inngangspartier
- 2007 - Beplantning uteanlegg
- 2005 - Maling utvendig vinduer og trappeoppganger Alle vinduer malt utvendig. Alle trappeoppganger ble malt og fikk nye farger
- 2003 - Nytt avløpsrør i Ensjøsvingen 4
- 2002 - Opparbeidet uteanlegg. Nye låser og innbruddsikring av utgangs- og kjellerdører.



- 2001 - Slukbehandling, høytrykksspyling av soilrør og avgreninger til kjøkken og bad, samt behandling av alle sluk.
- 2000 - Nye postkasser 30 Ensjøsvingen Borettslag
- 1994 - Borettslaget rehabilitert med nye balkonger Montert nye vinduer i leiligheter hvor dette ikke var gjort tidligere. Nye vinduer i oppgangene, i kjellere samt med baldakin for inngangspartiene. Det er etterisolert i ytterveggene, loft og kjeller samt bekledd ny fasade. Det elektriske anlegget er skiftet i leilighetene og fellesanleggene. Nye elektriske tavler er montert. Lyspunktene i fellesanleggene er strømbesparende. Skorsteinene er reparert og skiftet nye pipehatter



## Ensjøsvingen borettslag

### Forslag fra valgkomiteen til styremedlemmer o.l. til generalforsamlingen 2. mai 2024

Lederen i styret velges for ett år. De fire styremedlemmene velges for to år, med to på valg hvert år. Varamedlemmene og valgkomiteen velges for ett år.

Leder (velges for ett år)

**Kenneth Rønningen Pedersen**, Ensjøsvingen 4 B (gjenvalg)

Styremedlemmer (velges for to år, til 2026)

**Knut Bendik Breistein**, Ensjøsvingen 8 A (gjenvalg)

**Marte Mauseth**, Ensjøsvingen 8 A (gjenvalg)

Styremedlemmer (valgt til 2025)

\**Emilie Hesselberg*, Ensjøsvingen 8C

\**Sunniva Huglen*, Ensjøsvingen 6C

Emilie Hesselberg trekker seg fra styret på grunn av flytting, og det må derfor suppleres inn et nytt medlem for ett år frem til generalforsamlingen i 2025.

Valgkomiteen foreslår:

**Claudio Norambuena**, Ensjøsvingen 8 B (ny)

Varamedlemmer (velges for ett år)

Varamedlem **Stein Elgethun**, Ensjøsvingen 4 B (gjenvalg)

Varamedlem **Sediel Hernández Martiatu**, Ensjøsvingen 8 A (gjenvalg)

Varamedlem **Mathias Larssen**, Ensjøsvingen 6 B (ny)

Utsending til OBOS' generalforsamling 2025

**Kenneth Rønningen Pedersen**, Ensjøsvingen 4 B

Vara: **Marte Mauseth**, Ensjøsvingen 8 A

Valgkomiteen (velges for ett år)

**Rolf Andersen**, Ensjøsvingen 6 C (gjenvalg)

**Else Marie Helle Hernández**, Ensjøsvingen 8 A (gjenvalg)

**Anne Halvorsen**, Ensjøsvingen 6 B (gjenvalg)



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 2.05.24

Selskapsnummer: 55 Selskapsnavn: Ensjøsvingen 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](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.