



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidrun Elisabeth Lode
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 18.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	4 454 157	4 828 353
Sum inntekter		4 454 157	4 828 352
Kostnader			
Lønnskostnad	3	285 250	275 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	29 901	29 901
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	3 285 465	2 822 775
Sum kostnader		3 600 618	3 127 927
Driftsresultat		853 539	1 700 425
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48	10 920
Sum finansinntekter		48	10 920
Annen rentekostnad		962 531	1 215 144
Sum finanskostnader		962 531	1 215 144
Netto finans		962 483	1 204 225
Ordinært resultat før skattekostnad		-108 942	496 203
Skattekostnad på ordinært resultat		0	-759
Ordinært resultat etter skattekostnad		-108 942	496 962
Ekstraordinære poster		0	-759
Årsresultat		-108 942	496 203
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-108 944	496 960
Sum overføringer og disponeringer		-108 944	496 960



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	682 024 700	682 024 700
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	413 577	443 479
Sum varige driftsmidler		682 438 277	682 468 179
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	13	50 000	50 000
Sum finansielle anleggsmidler		50 000	50 000
Sum anleggsmidler		682 488 277	682 518 179
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		182 665	42 548
Andre fordringer	14	265 438	243 400
Sum fordringer		448 103	285 948
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		0	80 133
Sum investeringer		0	80 133
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		618 692	1 052 924
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		618 692	1 052 924
Sum omløpsmidler		1 066 794	1 419 005
SUM EIENDELER		683 555 072	683 937 184



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		665 000	665 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 586 337	1 695 282
Sum opptjent egenkapital		921 337	1 030 282
Sum egenkapital	15	1 586 337	1 695 282
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	60 552 530	61 740 530
Øvrig langsiktig gjeld	16	620 792 170	619 604 170
Sum annen langsiktig gjeld		681 344 700	681 344 700
Sum langsiktig gjeld		681 344 700	681 344 700
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		247 815	279 363
Annen kortsiktig gjeld	17	376 219	617 839
Sum kortsiktig gjeld		624 034	897 202
Sum gjeld		681 968 734	682 241 902
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		683 555 072	683 937 184
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	18	681 344 700	681 344 700



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 341500

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidrun Elisabeth Lode
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 921 416 741
ENSJØHØYDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	4 454 157	4 828 353
Sum inntekter		4 454 157	4 828 352
Kostnader			
Lønnskostnad	3	285 250	275 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	29 901	29 901
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	3 285 465	2 822 775
Sum kostnader		3 600 618	3 127 927
Driftsresultat		853 539	1 700 425
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48	10 920
Sum finansinntekter		48	10 920
Annen rentekostnad		962 531	1 215 144
Sum finanskostnader		962 531	1 215 144
Netto finans		962 483	1 204 225
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		0	-759
Ordinært resultat etter skattekostnad		-108 942	496 962
Ekstraordinære poster		0	-759
Årsresultat		-108 942	496 203
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-108 944	496 960
Sum overføringer og disponeringer		-108 944	496 960



Organisasjonsnr: 921 416 741
ENSJØHØYDEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	682 024 700	682 024 700
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	413 577	443 479
Sum varige driftsmidler		682 438 277	682 468 179

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	13	50 000	50 000
Sum finansielle anleggsmidler		50 000	50 000

Sum anleggsmidler		682 488 277	682 518 179
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		182 665	42 548
Andre fordringer	14	265 438	243 400
Sum fordringer		448 103	285 948

Investeringer

Andre finansielle instrumenter		0	80 133
Sum investeringer		0	80 133

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		618 692	1 052 924
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		618 692	1 052 924

Sum omløpsmidler		1 066 794	1 419 005
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		683 555 072	683 937 184
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		665 000	665 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 586 337	1 695 282
Sum opptjent egenkapital		921 337	1 030 282
Sum egenkapital	15	1 586 337	1 695 282
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16	60 552 530	61 740 530
Øvrig langsiktig gjeld	16	620 792 170	619 604 170
Sum annen langsiktig gjeld		681 344 700	681 344 700
Sum langsiktig gjeld		681 344 700	681 344 700
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		247 815	279 363
Annen kortsiktig gjeld	17	376 219	617 839
Sum kortsiktig gjeld		624 034	897 202
Sum gjeld		681 968 734	682 241 902
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		683 555 072	683 937 184
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	18	681 344 700	681 344 700



Organisasjonsnr: 921 416 741
ENSJØHØYDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

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



Årsregnskap 2021 Ensjørøyden Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	521 803	-5 058
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-108 944	496 960
Tilbakeføring av avskrivning	29 901	29 901
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 188 000	-3 576 000
Endringer i andre langsiktige poster	1 188 000	3 576 000
B. Årets endring disponible midler	-79 043	526 861
C. Disponible midler	442 760	521 803
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 066 794	1 419 005
Kortsiktig gjeld	-624 034	-897 202
C. Disponible midler	442 760	521 803

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



Resultatregnskap 2021 Ensjøhøyden Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 449 892	4 754 665	4 565 001	4 406 001
Sum leieinntekt		4 449 892	4 754 665	4 565 001	4 406 001
Andre inntekter					
Tilskudd		0	5 000	0	0
Diverse inntekt	2	4 265	68 688	0	0
Sum annen inntekt		4 265	73 688	0	0
Sum inntekt		4 454 157	4 828 352	4 565 001	4 406 001
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	35 250	25 250	31 000	35 000
Styrehonorar	3	250 000	250 000	150 000	240 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	29 901	29 901	30 000	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	624 440	174 273	210 000	40 000
Kostnad eiendom/lokale	6	414 843	384 977	612 500	444 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	938 784	1 138 139	938 000	969 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	12 161	0	12 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	171 339	21 153	151 000	37 000
Reparasjon og vedlikehold	10	351 172	342 059	716 501	782 000
Revisjonshonorar		9 867	18 888	8 000	10 000
Forretningsførerhonorar		125 512	122 572	125 000	130 000
Andre honorar	11	92 300	115 916	77 000	77 000
Kontorkostnad		27 879	3 195	5 000	10 000
TV/bredbånd		259 296	259 420	264 000	268 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	264	0	0
Kontingent og gaver		2 215	0	0	0
Forsikring		234 369	225 207	225 000	236 000
Eiendomsskatt		150	0	0	0
Andre kostnader	12	21 138	16 712	29 000	44 000
Sum kostnad		3 600 618	3 127 927	3 584 001	3 358 000
Driftsresultat før IN		853 539	1 700 425	981 000	1 048 001
Driftsresultat etter IN		853 539	1 700 425	981 000	1 048 001
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		48	10 920	1 000	1 000
Rentekostnad		962 531	1 215 144	982 000	933 000
Netto finansposter		962 483	1 204 225	981 000	932 000
Skatt på ordinært resultat		0	-759	0	0
Netto ekstraordinære poster		0	-759	0	0
Årsresultat		-108 944	496 960	0	116 001
Overført til/fra annen egenkapital		-108 944	496 960	0	0
SUM OVERFØRINGER		-108 944	496 960	0	0

1608 Ensjøhøyden Borettslag Org. nr 921416741



Balanse 2021 Ensjørøyden Borettslag

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	267 910 373	267 910 373
Bygninger	4	394 638 327	394 638 327
Garasjer	4	19 476 000	19 476 000
Andre driftsmidler	4	413 577	443 479
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	50 000	50 000
Sum anleggsmidler		682 488 277	682 518 179
Omløpsmidler			
Kostnader til avregning		0	80 133
Fordringer			
Restanse felleskostnader		181 346	41 948
Kundefordringer		1 319	600
Fordringer skader		34 577	0
Andre kortsiktige fordringer	14	1 281	45 453
Forskuddsbetalte kostnader		229 580	197 947
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		618 692	1 052 924
Sum omløpsmidler		1 066 794	1 419 005
SUM EIENDELER		683 555 072	683 937 184



Balanse 2021 Ensjørøyden Borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		665 000	665 000
Sum innskutt egenkapital		665 000	665 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		921 337	1 030 282
Sum opptjent egenkapital		921 337	1 030 282
Sum egenkapital	15	1 586 337	1 695 282
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	60 552 530	61 740 530
Borettsinnskudd		596 552 170	596 552 170
Garasje innskudd		19 476 000	19 476 000
IN nedbetalt fellesgjeld	16	4 764 000	3 576 000
Sum langsiktig gjeld		681 344 700	681 344 700
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	12 789
Leverandørgjeld		247 815	279 363
Påløpne renter		5 441	5 364
Kostnader til avregning		0	395 960
Annen kortsiktig gjeld	17	370 778	203 726
Sum kortsiktig gjeld		624 034	897 202
Sum gjeld		681 968 734	682 241 902
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		683 555 072	683 937 184
Pantstillelser	18	681 344 700	681 344 700

Sted: _____

Dato: _____

Fredrik Oskar Pettersen
Styreleder

Heidrun Elisabeth Lode
Styremedlem

Svenn Øivind Johansen
Styremedlem

Oskar Vilhelm Dohrmann
Styremedlem

1608 Ensjørøyden Borettslag Org. nr 921416741



Noter årsregnskap 2021 Ensjøhøyden Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

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

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

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

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

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

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

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

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



Noter årsregnskap 2021 Ensjørøyden Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 089 148	3 058 836
3608 MC- leie	3 200	900
3609 Leie parkering	124 200	124 200
3619 Dugnadstillegg	0	33 250
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	255 360	255 360
3650 Innkrevde felleskostn. renter	958 713	1 263 219
3690 Gebyr el-bil	19 271	18 900
Sum	4 449 892	4 754 665

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3957 Nøkkelsalg	0	500
3990 Andre driftsinntekter	4 265	68 188
Sum	4 265	68 688

Konto 3990 gjelder kjøp av garasjeportåpnere.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	35 250	25 250
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	250 000	250 000
Sum	285 250	275 250

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



Noter årsregnskap 2021 Ensjøhøyden Borettslag

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygning	Parkeringsplass	Energimålere	Brannanlegg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	394 638 327	19 476 000	328 918	146 955	267 910 373
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	394 638 327	19 476 000	328 918	146 955	267 910 373
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	62 295	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	394 638 327	19 476 000	266 623	146 955	267 910 373
Årets avskrivninger :	0	0	29 901	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2019	2019	2019	2019
Antatt levetid i år :			11		

Borettslaget er forsikret i Protector forsikring, polisenummer 2226980.

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

Note 5 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	313 256	0
6260 Fjernvarme	311 185	174 273
Sum	624 440	174 273

Det ble ikke avregnet målere for 2020 før i 2021. På grunn av dette ble strøm og fjernvarmekostnader for 2020 på fellesarealer ikke kostnadsført før i 2021.

Fordelingen er slik:

Strøm for 2020: kr 136 053,27
Strøm for 2021: kr 177 202 ,61

Fjernvarme for 2020 og 2021: kr 311 184,59. Beløpet inkluderer kr 75 650 i kostnader til Techem Norge AS for 2020/2021.

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, har strøm og fjernvarme kostnader økt betydelig.

Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desemberfaktura. Kompensasjon for desember er ikke hensyntatt på fjernvarme. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.



Noter årsregnskap 2021 Ensjøhøyden Borettslag

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	219 251	254 306
6341 Brannalarm	130 314	127 181
6360 Annet renhold	0	600
6361 Fast renhold	49 370	0
6391 Snømåking/strøing/feiling	350	0
6392 Containerleie/tømming	15 558	2 890
Sum	414 843	384 977

Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	938 784	1 138 139
Sum	938 784	1 138 139

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	12 161	0
Sum	12 161	0

Konto 6420 er kostnader for drift av hjemmeside, GSM nettside årsabnm samt Bevar HMS for 2021.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	66 068	11 502
6540 Inventar	90 050	998
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 629	540
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 699	7 270
6552 Driftsmateriell	4 893	844
Sum	171 339	21 153

Konto 6500 kjøp av snøfreser, drill med batteri, løvblåser, hekksaks, batterikutter og gresstrimmer.
Konto 6540 gjelder blant annet kjøp av møbler til styrerom og takterasse.



Noter årsregnskap 2021 Ensjøhøyden Borettslag

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6602 Vedlikehold VVS	24 128	400
6603 Vedlikehold elektro	16 665	12 688
6611 Vedlikehold heiser	138 548	98 940
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	18 946	1 369
6617 Vedlikehold brannvernustyr	25 185	47 702
6619 Dugnadsutbetaling	17 500	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	48 938	142 500
6630 Egenandel forsikring	0	26 000
6641 Malerarbeider	819	239
6643 Glassarbeid/Vindu	5 998	0
6648 Vedlikehold dører og porter	54 447	12 223
Sum	351 172	342 059

Konto 6611 er service, vedlikehold og reparasjoner heis.

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

Note 11 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	91 325	65 947
6730 Teknisk honorar	975	49 969
Sum	92 300	115 916

Konto 6714 er kostnader til Usbl for SMS i portal , tilleggsavtale for målere og IN, fatureing av eiendomsskatt samt annen ekstrafakturering.
Konto 6730 er rapport fra Sintef.

Note 12 - Andre kostnader

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	6 081	8 098
7719 Møter, div. styret	10 245	5 394
7770 Betalingskostnader	1 630	1 613
7772 Omkostninger inkasso	114	0
7773 Omkostninger innkreving	3 305	1 586
7790 Andre kostnader	0	-18
7792 Øredifferanse	0	-4
7795 Husleietap	-238	43
Sum	21 138	16 712

Note 13 - Aksjer og andeler

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



Noter årsregnskap 2021 Ensjøhøyden Borettslag

Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	45 453
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 281	0
Sum	1 281	45 453

Konto 1570 er tilgodebeløp fra OBRE.



Noter årsregnskap 2021 Ensjøhøyden Borettslag

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	665 000	0	665 000
Sum innskutt egenkapital	665 000	0	665 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 030 282	-108 945	921 337
Sum opptjent egenkapital	1 030 282	-108 945	921 337
Sum egenkapital	1 695 282	-108 945	1 586 337



Noter årsregnskap 2021 Ensjøhøyden Borettslag

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12138665834
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.64 %
Beregnet innfridd:	30.06.2059
Opprinnelig lånebeløp:	65 316 530
Lånesaldo 01.01:	61 740 530
Avdrag i perioden:	1 188 000
Lånesaldo 31.12:	60 552 530
Saldo 5 år frem i tid:	60 552 530
Andelssaldo 01.01:	3 576 000
Innbetalt IN i perioden:	1 188 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	4 764 000
Sum pantegjeld for lån:	65 316 530

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138665834	2	899 000	1 798 000
	1	819 000	819 000
	2	799 000	1 598 000
	2	789 000	1 578 000
	2	779 000	1 558 000
	1	778 000	778 000
	1	735 000	735 000
	1	726 530	726 530
	1	699 000	699 000
	1	697 000	697 000
	1	689 000	689 000
	1	682 000	682 000
	1	672 000	672 000
	3	649 000	1 947 000
	1	645 000	645 000
	1	635 000	635 000
	1	629 000	629 000
	1	615 000	615 000
	2	613 000	1 226 000
	4	599 000	2 396 000
	1	595 000	595 000
	1	593 000	593 000
	1	589 000	589 000
	1	580 000	580 000
	1	579 000	579 000
	1	569 000	569 000
	1	568 000	568 000
	2	565 000	1 130 000
	1	550 000	550 000
	1	549 000	549 000

1608 Ensjøhøyden Borettslag Org. nr. 921416741



Noter årsregnskap 2021 Ensjøhøyden Borettslag

Langsiktig gjeld

1	529 000	529 000
1	525 000	525 000
1	520 000	520 000
2	519 000	1 038 000
2	499 000	998 000
1	494 000	494 000
1	492 000	492 000
2	469 000	938 000
1	465 000	465 000
1	463 000	463 000
1	454 000	454 000
2	449 000	898 000
4	445 000	1 780 000
3	439 000	1 317 000
1	435 000	435 000
2	429 000	858 000
2	425 000	850 000
1	424 000	424 000
2	415 000	830 000
2	409 000	818 000
1	404 000	404 000
1	398 000	398 000
1	395 000	395 000
2	389 000	778 000
2	379 000	758 000
1	374 000	374 000
3	369 000	1 107 000
1	365 000	365 000
3	359 000	1 077 000
1	356 000	356 000
3	354 000	1 062 000
1	349 000	349 000
2	346 000	692 000
2	344 000	688 000
6	339 000	2 034 000
2	335 000	670 000
1	332 000	332 000
4	329 000	1 316 000
1	324 000	324 000
4	319 000	1 276 000
2	315 000	630 000
5	309 000	1 545 000
2	299 000	598 000
1	200 000	200 000
1	159 000	159 000
1	115 000	115 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag
Lån 12138665834 har første avdrag 30.09.2029 med kr 382 288

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
2	899 000	1 892
1	819 000	1 724
2	799 000	1 681

1608 Ensjøhøyden Borettslag Org. nr. 921416741



Noter årsregnskap 2021 Ensjøhøyden Borettslag

Langsiktig gjeld

2	789 000	1 660
2	779 000	1 639
1	778 000	1 637
1	735 000	1 547
1	726 530	1 529
1	699 000	1 471
1	697 000	1 467
1	689 000	1 450
1	682 000	1 435
1	672 000	1 414
3	649 000	1 366
1	645 000	1 357
1	635 000	1 336
1	629 000	1 324
1	615 000	1 294
2	613 000	1 290
4	599 000	1 261
1	595 000	1 252
1	593 000	1 248
1	589 000	1 240
1	580 000	1 221
1	579 000	1 218
1	569 000	1 197
1	568 000	1 195
2	565 000	1 189
1	550 000	1 157
1	549 000	1 155
1	529 000	1 113
1	525 000	1 105
1	520 000	1 094
2	519 000	1 092
2	499 000	1 050
1	494 000	1 040
1	492 000	1 035
2	469 000	987
1	465 000	979
1	463 000	974
1	454 000	955
2	449 000	945
4	445 000	936
3	439 000	924
1	435 000	915
2	429 000	903
2	425 000	894
1	424 000	892
2	415 000	873
2	409 000	861
1	404 000	850
1	398 000	838
1	395 000	831
2	389 000	819
2	379 000	798

1608 Ensjøhøyden Borettslag Org. nr. 921416741



Noter årsregnskap 2021 Ensjøhøyden Borettslag

Langsiktig gjeld

1	374 000	787
3	369 000	777
1	365 000	768
3	359 000	755
1	356 000	749
3	354 000	745
1	349 000	734
2	346 000	728
2	344 000	724
6	339 000	713
2	335 000	705
1	332 000	699
4	329 000	692
1	324 000	682
4	319 000	671
2	315 000	663
5	309 000	650
2	299 000	629
1	200 000	421
1	159 000	335
1	115 000	242

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

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



Noter årsregnskap 2021 Ensjøhøyden Borettslag

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	332 019	118 867
2980 Andre påløpte kostnader	0	49 495
2985 Mellomregning finansieringsforetak	3 395	0
2987 Gjeld til Stålverksveien 1 bolig AS	35 365	35 365
Sum	370 778	203 726

Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	84 792 530
Innskuddskapital	596 552 170
Boligselskapets pantsikrede gjeld	681 344 700
Bokført verdi av pantsatt eiendom	682 024 700

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



Resultat og balanse med noter for Ensjøhøyden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ensjøhøyden Borettslag

Styreleder	Fredrik Oskar Pettersen (sign.)	11.04.2022
Styremedlem	Svenn Øivind Johansen (sign.)	01.04.2022
Styremedlem	Heidrun Elisabeth Lode (sign.)	11.04.2022
Styremedlem	Oskar Vilhelm Dohrmann (sign.)	11.04.2022



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Ensjøhøyden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ensjøhøyden Borettslag s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Oslo, 20. april 2022
KPMG AS

Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor