



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 763 486
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ENGGATEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 080 000	1 080 000
Sum inntekter		1 080 000	1 080 000
Kostnader			
Lønnskostnad		46 345	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		68 928	68 928
Annen driftskostnad		737 774	813 728
Sum kostnader		853 047	928 296
Driftsresultat		226 953	151 704
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 229	9 436
Sum finansinntekter		11 229	9 436
Annen finanskostnad		234 692	198 138
Sum finanskostnader		234 692	198 138
Netto finans		-223 463	-188 702
Ordinært resultat før skattekostnad		3 490	-36 999
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 490	-36 999
Årsresultat		3 490	-36 999
Totalresultat		3 490	-36 999
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 490	-36 999
Sum overføringer og disponeringer		3 490	-36 999



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 485 122	4 485 122
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 101 760	3 170 688
Sum varige driftsmidler		7 586 882	7 655 810
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		19 393	
Sum finansielle anleggsmidler		19 393	0
Sum anleggsmidler		7 606 276	7 655 810
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 016	
Sum fordringer		7 016	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		644 287	780 833
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		644 287	780 833
Sum omløpsmidler		651 303	780 833
SUM EIENDELER		8 257 579	8 436 643



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 094 713	1 098 203
Sum opptjent egenkapital		-1 094 713	-1 098 203
Sum egenkapital		-1 092 913	-1 096 403
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 072 402	8 372 446
Øvrig langsiktig gjeld		1 043 497	1 024 200
Sum annen langsiktig gjeld		9 115 899	9 396 646
Sum langsiktig gjeld		9 115 899	9 396 646
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		127 607	132 301
Leverandørgjeld		3 703	2 155
Skyldige offentlige avgifter		705	
Annen kortsiktig gjeld		102 578	1 944
Sum kortsiktig gjeld		234 593	136 400
Sum gjeld		9 350 493	9 533 046
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 257 579	8 436 643



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 359016

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 763 486
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ENGGATEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 948 763 486
ENGGATEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 080 000	1 080 000
Sum inntekter		1 080 000	1 080 000
Kostnader			
Lønnskostnad		46 345	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		68 928	68 928
Annen driftskostnad		737 774	813 728
Sum kostnader		853 047	928 296
Driftsresultat		226 953	151 704
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 229	9 436
Sum finansinntekter		11 229	9 436
Annen finanskostnad		234 692	198 138
Sum finanskostnader		234 692	198 138
Netto finans		-223 463	-188 702
Ordinært resultat før skattekostnad		3 490	-36 999
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 490	-36 999
Årsresultat		3 490	-36 999
Totalresultat		3 490	-36 999
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 490	-36 999
Sum overføringer og disponeringer		3 490	-36 999



Organisasjonsnr: 948 763 486
ENGGATEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 485 122	4 485 122
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 101 760	3 170 688
Sum varige driftsmidler		7 586 882	7 655 810
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		19 393	
Sum finansielle anleggsmidler		19 393	0
Sum anleggsmidler		7 606 276	7 655 810
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 016	
Sum fordringer		7 016	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		644 287	780 833
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		644 287	780 833
Sum omløpsmidler		651 303	780 833
SUM EIENDELER		8 257 579	8 436 643

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800



Sum innskutt egenkapital	1 800	1 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 094 713	1 098 203
Sum opptjent egenkapital	-1 094 713	-1 098 203
Sum egenkapital	-1 092 913	-1 096 403
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 072 402	8 372 446
Øvrig langsiktig gjeld	1 043 497	1 024 200
Sum annen langsiktig gjeld	9 115 899	9 396 646
Sum langsiktig gjeld	9 115 899	9 396 646
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	127 607	132 301
Leverandørgjeld	3 703	2 155
Skyldige offentlige avgifter	705	
Annen kortsiktig gjeld	102 578	1 944
Sum kortsiktig gjeld	234 593	136 400
Sum gjeld	9 350 493	9 533 046
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 257 579	8 436 643



Organisasjonsnr: 948 763 486
ENGGATEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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 2023

3545 Enggaten Borettslag







Til andelseierne i Enggaten Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 7. mars 2023 kl. 18.00 i Nabbetorp Båtforening.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Enggaten Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.





Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Enggaten Borettslag
avholdes tirsdag 7. mars 2023 kl. 18.00 i Nabbetorp Båtforening.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Lading av el-bil
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 14. februar 2022
Styret i Enggaten Borettslag

Tore Steinar Pettersen

Torni Iren Johansen

Christin Andersen Løfman

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tore Steinar Pettersen	Enggata 61 D
Styremedlem	Torni Iren Johansen	Enggata 67 C
Styremedlem	Christin Andersen Löfman	Enggata 61 C
Varamedlem	Ronny Ødmann	Enggata 65 A
Varamedlem	Roar Tormod Pettersen	Enggata 67 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Tore Steinar Pettersen		Enggata 61 D
Varadelegert		
Torni Iren Johansen		Enggata 67 C

Valgkomiteen

Dag Petter B Danielsen	Enggata 67 B
Torni Iren Johansen	Enggata 67 C
Roar Tormod Pettersen	Enggata 67 D

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Generelle opplysninger om Enggaten Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Enggaten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948763486, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

303 160

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.

Enggaten Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

2022 var et rolig år i Enggaten Borettslag. Vi har hatt 4 fysiske styremøter, i tillegg til mye arbeid via epost.

Borettslaget har en vesentlig økning av utgifter i 2023. Styret vedtok derfor en liten økning av husleia fom 1 januar 2023, men da utgiftene fremdeles er litt større enn inntektene brukes det av oppsparte midler. Styret vil ta en vurdering i juni om husleien må økes ennå en gang i 2023.

I løpet av 2022 har vi «pusset opp» inngangspartiet til borettslaget, samt gangveien mellom hus og garasjer.

Vår nabo i Nabbetorpveien har i løpet av året reparert stensemuren ved garasjene.

Styret har også reforhandlet avtalen med Anticimex. I tillegg til smågnagere har vi nå inkludert maurskader og jordveps.

Klipping og vanning av hekken ut mot Enggata ble i 2022 gjort på dugnad. Inneværende år vil styret sørge for at det settes i gang en automatisk vanning av hekkene. Vi klipper våre hekker fortsatt på dugnad.

Det ble gjort en vurdering av vaktmestertjenestene i 2022, og i den forbindelse så vedtok styret et bytte av tjenester fra «Ren bolig» til «Gaards Service AS». I tillegg til snørydding, strøing og feiing, skal Gaards Service også klippe skråkanten ut mot Enggata.

Også i 2022 hadde vi en vaffeldag ute ved picknick bordene våre. Dersom det er et ønske om flere slike dager i 2023, er det bare å komme med forslag og ev sette i gang.

Vi har ennå ikke fått noen henvendelse om bygging av bolig på tomten i Nabbetorpveien. Styret har sendt en skriftlig klage på hvordan huset skal plasseres. Her er det bare å avvente.

Det var i 2022 igjen store fellesdugnader i borettslaget. Styret kommer til å sette opp en dugnadsdag i begynnelsen av mai 2023, som det forventes at de fleste deltar på. Det vil kommet ut et skriv på hva som skal gjøres, og hver enkelt må melde seg på oppgavene. Dugnadsdagen blir avsluttet med litt sosialt samvær.

Styret har ilar våren en plan om å se på grunnvannsproblemene i 63E/63F.

Som det framgår av innkomne forslag A. ønsker Audun i 63E at vi ser på elbillading i garasjene. Sikringsskapet ble klargjort for ladere når vi bygget garasjene, men ifølge elektriker har det kommet en del nyheter siden vi bygde. Styreleder er i dialog med elektrikerfirmaet som utførte arbeidet hos oss. Hver enkelt må dekke utgiftene selv, så her kan det være lønnsomt om flere går i sammen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kommunale avgifter og utvendig arbeid.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Vi har tatt høyde for en økning på 5 % i budsjettet. Ingen endring av eiendomsskatten.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 10 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Enggaten Borettslag.

Lån

Enggaten Borettslag har lån i Husbanken og OBOS-Banken AS.

Lånet i Husbanken har en fastrenteavtale som utløper 01.04.2032. Rentesatsen er på 2,88 %, løpetiden er på 30 år, opprinnelig fra 2006.

Lånet i OBOS-Banken AS har flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år. Opprinnelig 2021. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Vi har tatt høyde for en økning på 5 % i budsjettet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Enggaten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Enggaten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Enggaten Borettslag

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.

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.

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

Sarpsborg, 23. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



ENGGATEN BORETTSLAG

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		644 432	518 039	644 432	416 710
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 490	-36 999	245 735	73 684
Reduksjon renter øremerkede midler		-96			
Tilbakeføring av avskrivning	12	68 928	68 928	68 928	68 928
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	5 356 100	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-300 044	-5 261 636	-303 000	-263 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-227 722	126 393	11 663	-120 388
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		416 710	644 433	656 095	296 322

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	651 303	780 833
Kortsiktig gjeld	-234 593	-136 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	416 710	644 433



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 123 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 123 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 345	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	12	-68 928	-68 928	-68 928	-68 928
Revisjonshonorar	5	-4 500	-3 750	-3 860	-6 500
Forretningsførerhonorar		-62 175	-60 660	-62 176	-65 283
Konsulenthonorar		0	0	-1 000	-600
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	6	-100 048	-366 942	-32 500	-34 250
Forsikringer		-82 822	-75 016	-80 267	-91 104
Kommunale avgifter	7	-295 034	-164 427	-167 309	-197 961
Energi/fyring		-23 891	-16 201	-16 500	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-128 165	-99 324	-105 235	-134 500
Andre driftskostnader	8	-37 538	-23 809	-28 000	-47 450
SUM DRIFTSKOSTNADER		-853 047	-928 296	-615 015	-713 816
DRIFTSRESULTAT		226 953	151 704	464 985	409 184
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	11 229	9 436	10 500	10 500
Finanskostnader	10	-234 692	-198 138	-229 750	-346 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-223 463	-188 702	-219 250	-335 500
ÅRSRESULTAT		3 490	-36 999	245 735	73 684
Overføringer:					
Udekket tap		0	-36 999		
Reduksjon udekket tap		3 490	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	4 342 245	4 342 245
Tomt		142 877	142 877
Andre varige driftsmidler	12	3 101 760	3 170 688
Miljøbankkonto, øremerket		19 393	0
SUM ANLEGGSMIDLER		7 606 276	7 655 810
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		7 016	0
Driftskonto OBOS-banken		433 932	572 225
Sparekonto OBOS-banken		210 355	208 608
SUM OMLØPSMIDLER		651 303	780 833
SUM EIENDELER		8 257 579	8 436 643
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Udekket tap	13	-1 094 713	-1 098 203
SUM EGENKAPITAL		-1 092 913	-1 096 403
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 072 402	8 372 446
Borettsinnskudd	15	988 200	988 200
Annen langsiktig gjeld	16	36 000	36 000
Avsetning bomiljøtiltak		19 297	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 115 899	9 396 646
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 703	2 155
Skyldige offentlige avgifter	17	705	0
Påløpte renter		35 978	46 911
Påløpte avdrag		91 629	85 390
Annen kortsiktig gjeld	18	102 578	1 944
SUM KORTSIKTIG GJELD		234 593	136 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 257 579	8 436 643



15

Enggaten Borettslag

Pantstillelse	19	11 488 200	11 488 200
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 14.02.2023
Styret i Enggaten Borettslag

Tore Steinar Pettersen /s/

Torni Iren Johansen /s/

Christin A. Löfman /s/

**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.

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. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 080 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 080 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-5 000
Naturallytelser speilkonto	5 000
Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000. I tillegg har styret fått dekket beverning styremøte for kr 176, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 142
Drift/vedlikehold VVS	-17 827
Drift/vedlikehold elektro	-2 763
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 631
Drift/vedlikehold brannsikring	-685
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-100 048

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-81 826
Kommunale avgifter	-213 208
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-295 034

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid	-5 966
Verktøy og redskaper	-3 115
Vaktmestertjenester	-15 391
Andre fremmede tjenester	-451
Trykksaker	-1 406
Andre kostnader tillitsvalgte	-176
Andre kontorkostnader	-903
Drivstoff biler, maskiner osv.	-580
Gaver	-6 482
Bankgebyr	-2 067
Velferdskostnader	-1 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-37 538

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	530
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 843
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 856
SUM FINANSINTEKTER	11 229

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-74 551
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-160 141
SUM FINANSKOSTNADER	-234 692

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1974	3 452 000
Rehabilitering 2005	878 657
Utvidelse av terrasser 2007	11 588
SUM BYGNINGER	4 342 245

Tomten ble kjøpt i 1974

Gnr.303/bnr.160

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

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Avgang 1900	-108 125
Tilgang 2017	3 466 400
Tilgang 2018	88 125
Avskrevet tidligere	-275 712
Avskrevet i år	-68 928
	3 101 760
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	3 101 760

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-68 928****NOTE: 13****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 vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.04.2032.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,88 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-5 100 000
Nedbetalt tidligere	1 995 888
Nedbetalt i år	182 790
	-2 921 322

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-5 356 100
Nedbetalt tidligere	87 766
Nedbetalt i år	117 254
	-5 151 080

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-8 072 402****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974	-988 200
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-988 200****NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-36 000
-----------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-36 000****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-705
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-705****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning kommunale avgifter 2022	-102 578
-----------------------------------	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-102 578**

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	988 200
Pantelån	8 072 402
Påløpte avdrag	91 629
TOTALT	9 152 231

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 342 245
Tomt	142 877
TOTALT	4 485 122



INNKOMNE FORSLAG

Forslag A:

Jeg foreslår at vi vurderer hvordan vi kan legge tilrette for lading av el-bil. Jeg har planer om å bytte ut min trofaste diesel-sliter om et års tid. Så mitt forslag er å få noen til å vurdere hva som skal til for at beboere kan montere lader i garasjen, og hva det vil koste oss.

Mvh
Audun Eilertsen, eier
Leilighetsnr. 9 - Andelsnr. 9
Enggata 63E

Styrets forslag til vedtak:

Styret innhenter informasjon om hva som skal til for at beboere kan montere el-bil ladere i garasjene, samt omtrent kostnad pr. enhet.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961178. 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. 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019 Nytt garasjeanlegg
2014 - 2014 Tak

Utskifting av tak, pipebeslag,
snøfangere og brannsikret mellom
leilighetene.





3545 Enggaten Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)







**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

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