



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 950154896

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 283 715	6 163 885
Sum inntekter		6 283 715	6 163 885
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	159 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 418	70 590
Annen driftskostnad		2 629 675	2 688 898
Sum kostnader		2 806 243	2 919 228
Driftsresultat		3 477 471	3 244 657
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 960	46 700
Sum finansinntekter		48 960	46 700
Annen finanskostnad		1 188 414	1 307 372
Sum finanskostnader		1 188 414	1 307 372
Netto finans		-1 139 454	-1 260 672
Resultat før skattekostnad		2 338 017	1 983 985
Årsresultat		2 338 017	1 983 985
Totalresultat		2 338 017	1 983 985
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 338 017	1 983 985
Sum overføringer og disponeringer		2 338 017	1 983 985



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 888 687	13 888 687
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	5 420
Sum varige driftsmidler		13 888 689	13 894 107
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		91 051	60 940
Sum finansielle anleggsmidler		91 051	60 940
Sum anleggsmidler		13 979 740	13 955 047
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		93 845	122 968
Sum fordringer		93 845	122 968
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 744 410	2 350 767
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 744 410	2 350 767
Sum omløpsmidler		3 838 254	2 473 735
SUM EIENDELER		17 817 995	16 428 782



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000
Sum innskutt egenkapital		9 000	9 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 684 506	6 022 523
Sum opptjent egenkapital		-3 684 506	-6 022 523
Sum egenkapital		-3 675 506	-6 013 523
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 796 951	21 822 763
Øvrig langsiktig gjeld		388 641	360 292
Sum annen langsiktig gjeld		21 185 592	22 183 055
Sum langsiktig gjeld		21 185 592	22 183 055
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 914	181 391
Leverandørgjeld		301 994	77 858
Sum kortsiktig gjeld		307 908	259 250
Sum gjeld		21 493 500	22 442 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 817 995	16 428 782



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354172

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 950 154 896
ENSJØSVINGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 283 715	6 163 885
Sum inntekter		6 283 715	6 163 885
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	159 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 418	70 590
Annen driftskostnad		2 629 675	2 688 898
Sum kostnader		2 806 243	2 919 228
Driftsresultat		3 477 471	3 244 657
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 960	46 700
Sum finansinntekter		48 960	46 700
Annen finanskostnad		1 188 414	1 307 372
Sum finanskostnader		1 188 414	1 307 372
Netto finans		-1 139 454	-1 260 672
Resultat før skattekostnad		2 338 017	1 983 985
Årsresultat		2 338 017	1 983 985
Totalresultat		2 338 017	1 983 985
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 338 017	1 983 985
Sum overføringer og disponeringer		2 338 017	1 983 985



Organisasjonsnr: 950 154 896
ENSJØSVINGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 888 687	13 888 687
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		5 420
Sum varige driftsmidler		13 888 689	13 894 107
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		91 051	60 940
Sum finansielle anleggsmidler		91 051	60 940
Sum anleggsmidler		13 979 740	13 955 047
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		93 845	122 968
Sum fordringer		93 845	122 968
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 744 410	2 350 767
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 744 410	2 350 767
Sum omløpsmidler		3 838 254	2 473 735
SUM EIENDELER		17 817 995	16 428 782
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000



Sum innskutt egenkapital	9 000	9 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 684 506	6 022 523
Sum opptjent egenkapital	-3 684 506	-6 022 523
Sum egenkapital	-3 675 506	-6 013 523
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 796 951	21 822 763
Øvrig langsiktig gjeld	388 641	360 292
Sum annen langsiktig gjeld	21 185 592	22 183 055
Sum langsiktig gjeld	21 185 592	22 183 055
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 914	181 391
Leverandørgjeld	301 994	77 858
Sum kortsiktig gjeld	307 908	259 250
Sum gjeld	21 493 500	22 442 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 817 995	16 428 782



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
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. mars 2026 kl. 17:00, Kampen skole, SR-ROM, Normannsgata 57.

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring i vedtektene i borettslaget
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår rådgiver fra Obos, Håkon Fiskeseth som møteleder.

Forslag til vedtak

Håkon Fiskeseth er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse digital registrering og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. 55 ENSJØSVINGEN BORETTSLAG.pdf
- 2. 0055 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-.



Sak 7

Forslag til endring i vedtektene i borettslaget

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§ 8-1 Styret

Styret foreslås at gjeldende tekst for paragraf 8-1 i vedtektene endres fra:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

Til:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og *inntil* 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

Begrunnelse:

Dagens formulering presiserer at det skal være 1 styreleder og 4 styremedlemmer valgt inn på generalforsamling i styret. Loven sier at styret skal bestå av minimum 1 styreleder og 3 styremedlemmer, slik at med dagens formulering må det gjennomføres ekstraordinær generalforsamling for å velge inn nytt medlem dersom 1 styremedlem fratrer sin plass. Med den foreslåtte endringen vil styret kunne hente inn et varamedlem som fungerende styremedlem ut den valgte perioden, uten å måtte gjennomføre ekstraordinær generalforsamling, og likevel være i tråd med lovpålagt antall valgte styremedlemmer i styret.

Forslag til vedtak

Det stemmes over å endre vedtektene til formuleringen foreslått av styret.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kenneth Rønning Pedersen

Gjenvalg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Bendik Breistein
- Marte Mauseth



Gjenvalg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mathias Larssen

Gjenvalg

- Stein Elgethun

Gjenvalg

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

Sak 9

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



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Møtevirksomhet

Det har vært avholdt rutinemessige styremøter i 2025, samt regnskapsmøte, konstituerende møte og budsjettmøte med Obos. Styret har i perioden behandlet ulike saker, 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 2025 solgt 7 boliger i borettslaget. Styret mottok en søknad om utleie/bruksoverlating.

Driftsleverandør for elbil-ladere

Wattif administrerer hele anlegget for oss. 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

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice AS for gartnertjenester. Det blir utført regelmessig vedlikehold av uteområdene, og oppgraderinger etter avtale med styret.

Dugnad

På dugnaden ble det blandt annet utført rydding av fellesarealer, vedlikehold av barnevoognskur, vedlikehold på uteområdene, spyling av overtak over innganger og avslutning med grilling. Kontainere for opprydding på kjellere og loft ble satt ut i forbindelse med dugnaden.

Renholder

Borettslaget har sagt opp renholdsavtale med Service4you, og tegnet ny avtale med Bygårdsservice AS for ukentlig renhold i borettslaget. Avtalen inkluderer leiematter i inngangspartiet på alle blokkene.

Andre forhold

Det er gjennomført ekstraordinær generalforsamling for valg av ny revisor for borettslaget. Valget falt på BDO AS.

Bygårdsservice AS har gjennomført 5-årskontroll for brannslukkere for alle leiligheter. Noen leiligheter gjenstår, dette følges opp i 2026.

Det ble gjennomført omfattende kontroll og vedlikehold av takene i borettslaget. Gammel defekt lynavleder ble fjernet på nr. 6, alle skadede takstein er skiftet ut og alle gjennomføringer har fått nye soilblystykker, takrenner er renset og et takvindu ble skiftet ut i nr. 6.

Det er gjennomført opprydding av gamle hengelåser på vasketavlene.

Det er inngått avtale for norgespris for borettslaget. Elbil-ladere er ikke omfattet av avtalen.

Blomsterbedet utenfor nr. 8 har blitt renset opp og fått plantet nye planter.

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

Årlig kontroll av vaskemaskiner og tørketromler i fellesvaskeriene er gjennomført.

Det er gjennomført HMS-runde i borettslaget av HMS-ansvarlig i styret og vaktmester.



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.

Økning i felleskostnader

Styret vedtok å øke felleskostnadene med 2% fra 01.01.2026. Bakgrunnen for endringen er den generelle prisstigningen, og en generell vurdering av borettslagets økonomi i samarbeid med Obos.

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.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ENSJØSVINGEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-25 16:29:55 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudt.penneo.com>.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnrøkke: KHWU0-30YPPW-YM7UD-SAT7Q-3UCJH-LK133



ENSJØSVINGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950154896, KLIENTNR. 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. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 214 485	1 527 653
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 338 017	1 983 985
Tilbakeføring av avskrivning	13	5 418	70 590
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 025 812	-1 366 211
Innsk. øremerk. bankkto		-1 762	-1 531
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 315 861	686 833
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 530 346	2 214 485
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 838 254	2 473 735
Kortsiktig gjeld		-307 908	-259 250
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 530 346	2 214 485



ENSJØSVINGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950154896, KLIENTNR. 55

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 251 051	6 133 052	6 275 000	6 398 000
Ladeinntekter elbil		20 664	24 833	0	0
Andre inntekter	3	12 000	6 000	80 000	8 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		6 283 715	6 163 885	6 355 000	6 406 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-19 740	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-150 000	-140 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	13	-5 418	-70 590	-16 000	-16 000
Revisjonshonorar		0	-9 625	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-175 260	-168 515	-178 000	-186 010
Konsulenthonorar		-3 559	-8 195	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-340 305	-220 453	-520 000	-520 000
Forsikringer		-268 292	-264 729	-258 000	-308 960
Festeavgift		-107 745	-54 183	-108 000	-108 000
Kommunale avgifter	7	-603 547	-832 049	-957 662	-1 018 327
Energi/fyring	8	-392 559	-382 574	-550 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-246 042	-223 625	-235 000	-280 000
Andre driftskostnader	9	-492 367	-524 950	-522 000	-531 870
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 806 243	-2 919 228	-3 559 662	-3 734 467
DRIFTSRESULTAT		3 477 471	3 244 657	2 795 339	2 671 533
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	48 960	46 700	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-1 188 414	-1 307 372	-1 243 000	-1 053 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 139 454	-1 260 672	-1 233 000	-1 043 000
ÅRSRESULTAT		2 338 017	1 983 985	1 562 339	1 628 533
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		2 338 017	1 983 985		



ENSJØSVINGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950154896, KLIENTNR. 55

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	13 888 687	13 888 687
Andre varige driftsmidler	13	2	5 420
Øremerkede bankinnskudd		91 051	60 940
SUM ANLEGGSMIDLER		13 979 740	13 955 047
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		81 277	122 968
Andre kortsiktige fordringer	14	12 568	0
Driftskonto OBOS-banken		2 566 550	1 212 605
Sparekonto OBOS-banken		1 177 860	1 138 162
SUM OMLØPSMIDLER		3 838 254	2 473 735
SUM EIENDELER		17 817 995	16 428 782
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Udekket tap	15	-3 684 506	-6 022 523
SUM EGENKAPITAL		-3 675 506	-6 013 523
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 796 951	21 822 763
Borettsinnskudd	17	303 000	303 000
Annen langsiktig gjeld		85 641	57 292
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 185 592	22 183 055
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		301 994	77 858
Påløpte renter		5 914	10 347
Påløpte avdrag		0	171 044
SUM KORTSIKTIG GJELD		307 908	259 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 817 995	16 428 782
Pantstillelse	18	27 303 000	36 043 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 11.02.2026
Styret i Ensjøsvingen Borettslag

Kenneth Rønningen Pedersen Sunniva Huglen Marte Mauseth
Knut Bendik Manger Breistein Sediel Hernandez Martiatu



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	9 275
Felleskostnader	6 134 676
Parkering	107 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 251 051

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Tilskudd energikartlegging, Oslo kommune	10 000
Utleie	2 000
SUM ANDRE INNETEKTER	12 000

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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



NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	-150 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 734

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-195 632
Drift/vedlikehold VVS	-8 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 974
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 250
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 422
Egenandel forsikring	-15 000
Kostnader dugnader	-6 464
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-340 305

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

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-377 855
Feie- og tilsynsgebyr	-13 851
Renovasjonsgebyr	-211 841
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-603 547

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-392 559
SUM ENERGI / FYRING	-392 559

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-29 411
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 085
Vaktmestertjenester	-249 418
Renhold ved firmaer	-150 180
Snørydding	-1 754
Andre driftskostnader	-19 094
Trykksaker	-3 898
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 734
Andre kontorkostnader	-349
Porto	-30
Kontingenter	-21 200
Bank- og kortgebyr	-2 447
Velferdskostnader	-2 268
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-492 367



NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 608
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 460
Andre renteinntekter	1 892
SUM FINANSINNTEKTER	48 960

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 188 334
Renter på leverandørgjeld	-80
SUM FINANSKOSTNADER	-1 188 414

NOTE 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	4 181 450
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	9 707 237
SUM BYGNINGER	13 888 687

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 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Barnevognboks		
Kostpris	16 250	
Avskrevet tidligere	-10 832	
Avskrevet i år	-5 418	0
Barnevognboks 2		
Kostpris	96 250	
Avskrevet tidligere	-96 249	1
Lekeapparat		
Kostpris	134 132	
Avskrevet tidligere	-134 131	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-5 418

NOTE 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader på utflytter kreditert i desember, men fakturert jan. 2026	12 568
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 568



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

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019

-27 000 000

Nedbetalt tidligere

5 181 300

Nedbetalt i år

1 021 749

-20 796 951

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-20 796 951

NOTE 17

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-303 000

SUM BORETTSINNSKUDD

-303 000

NOTE 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

303 000

Pantelån

20 796 951

21 099 951

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger

13 888 687

TOTALT

13 888 687



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.03.26

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim