



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mette Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 156 970	1 080 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 156 970</b>	<b>1 080 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		47 922	46 345
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		68 928	68 928
Annen driftskostnad		685 547	737 774
<b>Sum kostnader</b>		<b>802 397</b>	<b>853 047</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>354 573</b>	<b>226 953</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 655	11 229
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 655</b>	<b>11 229</b>
Annen finanskostnad		331 592	234 692
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>331 592</b>	<b>234 692</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-317 937</b>	<b>-223 463</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>36 636</b>	<b>3 490</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>36 636</b>	<b>3 490</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>36 636</b>	<b>3 490</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		36 636	3 490
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>36 636</b>	<b>3 490</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 485 122	4 485 122
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 032 832	3 101 760
Sum varige driftsmidler		7 517 954	7 586 882
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		27 700	19 393
Sum finansielle anleggsmidler		27 700	19 393
Sum anleggsmidler		7 545 655	7 606 276
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		63 703	7 016
Sum fordringer		63 703	7 016
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		353 555	644 287
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		353 555	644 287
Sum omløpsmidler		417 258	651 303
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 962 913</b>	<b>8 257 579</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 058 077	1 094 713
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 058 077</b>	<b>-1 094 713</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 056 277</b>	<b>-1 092 913</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 802 230	8 072 402
Øvrig langsiktig gjeld		1 051 217	1 043 497
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 853 447</b>	<b>9 115 899</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 853 447</b>	<b>9 115 899</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		158 498	127 607
Leverandørgjeld		7 244	3 703
Skyldige offentlige avgifter			705
Annen kortsiktig gjeld			102 578
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>165 742</b>	<b>234 593</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 019 189</b>	<b>9 350 493</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 962 913</b>	<b>8 257 579</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 359433

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mette Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 02.05.2024



Organisasjonsnr: 948 763 486  
ENGGATEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 156 970	1 080 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 156 970</b>	<b>1 080 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		47 922	46 345
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		68 928	68 928
Annen driftskostnad		685 547	737 774
<b>Sum kostnader</b>		<b>802 397</b>	<b>853 047</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>354 573</b>	<b>226 953</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 655	11 229
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 655</b>	<b>11 229</b>
Annen finanskostnad		331 592	234 692
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>331 592</b>	<b>234 692</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-317 937</b>	<b>-223 463</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>36 636</b>	<b>3 490</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>36 636</b>	<b>3 490</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>36 636</b>	<b>3 490</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		36 636	3 490
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>36 636</b>	<b>3 490</b>



Organisasjonsnr: 948 763 486  
ENGGATEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 485 122	4 485 122
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 032 832	3 101 760
Sum varige driftsmidler		7 517 954	7 586 882

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		27 700	19 393
Sum finansielle anleggsmidler		27 700	19 393

Sum anleggsmidler		7 545 655	7 606 276
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		63 703	7 016
Sum fordringer		63 703	7 016

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		353 555	644 287
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		353 555	644 287

Sum omløpsmidler		417 258	651 303
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 962 913</b>	<b>8 257 579</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	1 058 077	1 094 713
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 058 077</b>	<b>-1 094 713</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 056 277</b>	<b>-1 092 913</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 802 230	8 072 402
Øvrig langsiktig gjeld	1 051 217	1 043 497
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 853 447</b>	<b>9 115 899</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 853 447</b>	<b>9 115 899</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	158 498	127 607
Leverandørgjeld	7 244	3 703
Skyldige offentlige avgifter		705
Annen kortsiktig gjeld		102 578
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>165 742</b>	<b>234 593</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>9 019 189</b>	<b>9 350 493</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 962 913</b>	<b>8 257 579</b>



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 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 3545

Enggaten Borettslag





## Til andelseierne i Enggaten Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 5. mars 2024 kl. 18.00 i Nabbetorp Båtforening.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. 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 5. mars 2024 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 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 13. februar 2024  
Styret i Enggaten Borettslag

Tore Steinar Pettersen

Torni Iren Johansen

Christin Andersen Løfman

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### 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 Løfman	Enggata 61 C
Varamedlem	Ronny Ødmann	Prestelandet 2
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. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

Det har vært et normalt år for styret i Enggaten BRL. Vi har i løpet av året hatt to leiligheter som har vært til salgs. 65a og 65b. 65a ble solgt i desember, men 65a først i slutten av januar.

Vi har hatt 6 styremøter fysisk og på nett. Vi løser veldig mye via nett-kommunikasjon.

Vi har ikke hatt store vedlikeholdsprosjekter, men vi har lagt opp en flatkabel til elbil-lading i alle våre 18 garasjer. Bare en har tatt det i bruk.

1 lysmast på området blåste ned i løpet av høststormen og etter det har borettslaget veier vært mørklagt. Forsikringssak.

I løpet av året har det for styret fått litt hjelp av noen beboere med dugnadsjobbing, men mye har falt på styreleder.

Vi har ikke hatt store endringer av avtaler, men vi har hatt vesentlig større utgifter enn vi beregnet ved forrige årsskifte og måtte derfor øke husleien midt i sesongen. Husleien måtte dessverre også økes ved årsskiftet 23/24.

Vi har hatt en sosial sammenkomst i forbindelse med en dugnad.

## Fremtidige planer:

Vi må få ordnet med områdene rundt garasjene. Når det regner renner mye vann inn i enkelte garasjer. Dette er dårlig jobb fra den tiden da garasjene ble bygget. Dette må gjøres ganske snart.

I tillegg må det dreneres i bakgården til 63e. Her er det mye vann som kommer og gir fukt i leiligheten. Rørlegger mente at det måtte dreneres på nytt.

Vi må i løpet av våren gå til innkjøp av en lettere og mindre gressklipper. Den vi har begynner å dra på årene, og den er for tung for mange av beboerne. Bør se etter en god elektrisk klipper.

Når vi får rettet opp den lysmasten som blåste over ende må vi på sikt sjekke resterende master i løpet av et par år, slik at ikke slike hendelser skjer igjen.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av felleskostnadene fra august. Dette var ikke budsjettert.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak installasjon av infrastruktur igjennom garasjene for elbillading.

### 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 2024**

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

**Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 80 000,- til nødvendig vedlikehold.

**Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune**

Vi har tatt høyde for en økning på 20 % 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 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

**Forsikring**

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 er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. 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 6 % i budsjettet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 18,8 % (kr. 1 000,-) økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Enggaten Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Enggaten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



#### 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>.

Sarpsborg, 23. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## ENGGATEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 763 486, KUNDENR. 3545

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>416 710</b>	<b>644 432</b>	<b>416 710</b>	<b>251 516</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		36 636	3 490	73 684	201 329
Tilbakeføring av avskrivning	13	68 928	68 928	68 928	68 928
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-270 172	-300 044	-263 000	-258 000
Innsk. øremerk. bankkto		-587	-96	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-165 195</b>	<b>-227 722</b>	<b>-120 388</b>	<b>12 257</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>251 516</b>	<b>416 710</b>	<b>296 322</b>	<b>263 773</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		417 258	651 303		
Kortsiktig gjeld		-165 742	-234 593		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>251 516</b>	<b>416 710</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 155 600	1 080 000	1 123 000	1 404 000
Ladeinntekter EL-bil		1 370	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 156 970</b>	<b>1 080 000</b>	<b>1 123 000</b>	<b>1 404 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 922	-6 345	-5 640	-5 922
Styrehonorar	4	-42 000	-40 000	-40 000	-42 000
Avskrivninger	13	-68 928	-68 928	-68 928	-68 928
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 500	-6 500	-5 906
Forretningsførerhonorar		-64 790	-62 175	-65 283	-68 677
Konsulenthonorar	6	-344	0	-600	-600
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-91 249	-100 048	-34 250	-80 000
Forsikringer		-94 315	-82 822	-91 104	-103 746
Kommunale avgifter	8	-227 831	-295 034	-197 961	-274 535
Energi/fyring		-21 879	-23 891	-18 000	-21 500
TV-anlegg/bredbånd		-122 452	-128 165	-134 500	-129 800
Andre driftskostnader	9	-53 462	-37 538	-47 450	-55 742
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-802 397</b>	<b>-853 047</b>	<b>-713 816</b>	<b>-860 956</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>354 573</b>	<b>226 953</b>	<b>409 184</b>	<b>543 044</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	13 655	11 229	10 500	12 500
Finanskostnader	11	-331 592	-234 692	-346 000	-392 715
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-317 937</b>	<b>-223 463</b>	<b>-335 500</b>	<b>-380 215</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>36 636</b>	<b>3 490</b>	<b>73 684</b>	<b>201 329</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		36 636	3 490		



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	4 342 245	4 342 245
Tomt		142 877	142 877
Andre varige driftsmidler	13	3 032 832	3 101 760
Miljøbankkonto, øremerket		27 700	19 393
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 545 655</b>	<b>7 606 276</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		39 298	7 016
Andre kortsiktige fordringer	14	24 405	0
Driftskonto OBOS-banken		280 132	433 932
Sparekonto OBOS-banken		73 423	210 355
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>417 258</b>	<b>651 303</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 962 913</b>	<b>8 257 579</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Udekket tap	15	-1 058 077	-1 094 713
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 056 277</b>	<b>-1 092 913</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 802 230	8 072 402
Borettsinnskudd	17	988 200	988 200
Annen langsiktig gjeld	18	36 000	36 000
Avsetning bomiljøtiltak		27 017	19 297
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 853 447</b>	<b>9 115 899</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		7 244	3 703
Skyldige offentlige avgifter		0	705
Påløpte renter		59 069	35 978
Påløpte avdrag		99 429	91 629
Annen kortsiktig gjeld		0	102 578
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>165 742</b>	<b>234 593</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 962 913</b>	<b>8 257 579</b>



12

Enggaten Borettslag

Pantstillelse	19	11 488 200	11 488 200
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 20.02.2024  
Styret i Enggaten Borettslag

Tore Steinar Pettersen /s/

Torni Iren Johansen /s/

Christin A. Löfman /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 155 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 155 600</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 922
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 922</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 42 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-344
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-344</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 037
Drift/vedlikehold VVS	-17 238
Drift/vedlikehold elektro	-62 769
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 522
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 250
Kostnader dugnader	-433
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-91 249</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-84 640
Kommunale avgifter	-143 191
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-227 831</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid	-12 368
Vaktmestertjenester	-32 033
Kopiering/administrative gebyrer	-2 181
Andre kontorkostnader	-53
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-730
Gaver	-1 794
Bankgebyr	-2 075
Velferdskostnader	-729
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-53 462</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	635
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 655
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 365
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>13 655</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-65 816
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-265 776
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-331 592</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

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

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: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Avgang 1900	-108 125
Tilgang 2017	3 466 400
Tilgang 2018	88 125
Avskrevet tidligere	-344 640
Avskrevet i år	-68 928
	3 032 832
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>3 032 832</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-68 928****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vann og Avløp avregning 2023	24 405
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>24 405</b>

**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 totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.04.2032.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 2,88 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-5 100 000
Nedbetalt tidligere	2 178 678
Nedbetalt i år	186 994
	-2 734 328

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-5 356 100
Nedbetalt tidligere	205 020
Nedbetalt i år	83 178
	-5 067 902

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-7 802 230**

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

Opprinnelig 1974 **-988 200**

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-988 200**

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

Garasjeinnskudd **-36 000**

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-36 000**



**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	988 200
Pantelån	7 802 230
Påløpte avdrag	99 429
<b>TOTALT</b>	<b>8 889 859</b>

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

Bygninger	4 342 245
Tomt	142 877
<b>TOTALT</b>	<b>4 485 122</b>





**3545 Enggaten Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås (ikke på valg):**

Navn: Tore Steinar Pettersen

Adresse: Enggata 61 D

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Christin Andersen Löfman

Adresse Enggata 61 C

**Som styremedlem foreslås:**

Navn: Audun Eilertsen

Adresse: Enggata 63 E

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Roar Tormod Pettersen

Adresse: Enggata 67 D

2. Navn: Torni Iren Johansen

Adresse: Enggata 67 C

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Tore Steinar Pettersen

Adresse: Enggata 61 D

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Christin Andersen Löfman

Adresse: Enggata 61 C

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Petter Danielsen

Adresse: Enggata 67 B

Navn: Torni Iren Johansen

Adresse: Enggata 67 C

Navn: Roar Tormod Pettersen

Adresse: Enggata 67 D

**20.02.2024 - Valgkomiteen for Enggaten Borettslag**

Dag Petter B Danielsen

Torni Iren Johansen

Roar Tormod Pettersen



## 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Maling	Malt bygningsmassen - rekkehus
2018 - 2019	Nytt garasjeanlegg	
2014 - 2014	Tak	Utskifting av tak, pipebeslag, snøfangere og brannsikret mellom leilighetene.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.03.24

Selskapsnummer: 3545 Selskapsnavn: Enggaten Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: \_\_\_\_\_

6 av 7

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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