



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 30.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 163 885	5 493 162
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 163 885</b>	<b>5 493 162</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	184 893
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		70 590	54 044
Annen driftskostnad		2 688 898	2 713 602
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 919 228</b>	<b>2 952 539</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 244 657</b>	<b>2 540 623</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		46 700	38 489
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>46 700</b>	<b>38 489</b>
Annen finanskostnad		1 307 372	1 168 386
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 307 372</b>	<b>1 168 386</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 260 672</b>	<b>-1 129 897</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 983 985</b>	<b>1 410 726</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 983 985</b>	<b>1 410 726</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 983 985</b>	<b>1 410 726</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 983 985	1 410 726
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 983 985</b>	<b>1 410 726</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 888 687	13 888 687
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 420	76 010
Sum varige driftsmidler		13 894 107	13 964 696
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		60 940	40 230
Sum finansielle anleggsmidler		60 940	40 230
Sum anleggsmidler		13 955 047	14 004 927
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		122 968	109 922
Sum fordringer		122 968	109 922
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 350 767	1 846 103
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 350 767	1 846 103
Sum omløpsmidler		2 473 735	1 956 025
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 428 782</b>	<b>15 960 952</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 000</b>	<b>9 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		6 022 523	8 006 508
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 022 523</b>	<b>-8 006 508</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 013 523</b>	<b>-7 997 508</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		21 822 763	23 188 974
Øvrig langsiktig gjeld		360 292	341 113
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 183 055</b>	<b>23 530 087</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 183 055</b>	<b>23 530 087</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		181 391	293 410
Leverandørgjeld		77 858	132 331
Skyldige offentlige avgifter			325
Annen kortsiktig gjeld			2 307
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>259 250</b>	<b>428 372</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 442 305</b>	<b>23 958 460</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 428 782</b>	<b>15 960 952</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 416219

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 30.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 21.05.2025



Organisasjonsnr: 950 154 896  
ENSJØSVINGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 163 885	5 493 162
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 163 885</b>	<b>5 493 162</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	184 893
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		70 590	54 044
Annen driftskostnad		2 688 898	2 713 602
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 919 228</b>	<b>2 952 539</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 244 657</b>	<b>2 540 623</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		46 700	38 489
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>46 700</b>	<b>38 489</b>
Annen finanskostnad		1 307 372	1 168 386
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 307 372</b>	<b>1 168 386</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 260 672</b>	<b>-1 129 897</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 983 985</b>	<b>1 410 726</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 983 985</b>	<b>1 410 726</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 983 985</b>	<b>1 410 726</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 983 985	1 410 726
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 983 985</b>	<b>1 410 726</b>



Organisasjonsnr: 950 154 896  
ENSJØSVINGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 888 687	13 888 687
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 420	76 010
Sum varige driftsmidler		13 894 107	13 964 696
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		60 940	40 230
Sum finansielle anleggsmidler		60 940	40 230
Sum anleggsmidler		13 955 047	14 004 927
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		122 968	109 922
Sum fordringer		122 968	109 922
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 350 767	1 846 103
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 350 767	1 846 103
Sum omløpsmidler		2 473 735	1 956 025
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 428 782</b>	<b>15 960 952</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	6 022 523	8 006 508
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-6 022 523</b>	<b>-8 006 508</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-6 013 523</b>	<b>-7 997 508</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 822 763	23 188 974
Øvrig langsiktig gjeld	360 292	341 113
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>22 183 055</b>	<b>23 530 087</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>22 183 055</b>	<b>23 530 087</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	181 391	293 410
Leverandørgjeld	77 858	132 331
Skyldige offentlige avgifter		325
Annen kortsiktig gjeld		2 307
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>259 250</b>	<b>428 372</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>22 442 305</b>	<b>23 958 460</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>16 428 782</b>	<b>15 960 952</b>



Organisasjonsnr: 950 154 896  
ENSJØSVINGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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





# Årsmøte 2025

## 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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

30. april 2025 kl. 17:00, Kampen Menighetshus, Normannsgata 55.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Styret har ikke mottatt innkomne forslag for behandling til generalforsamlingen 30.04.25

### Saker til behandling

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

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 digital fram møteliste ved innsjekk og evt med 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Håkon Fiskeseth foreslått. Protokollvitner velges på møtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

#### **Vedlegg**

1. 0055 Årsoppgjør 2024.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

### **Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kenneth Rønningen Pedersen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Claudio Osvaldo Norambuena Iturra
- Sunniva Huglen

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mathias Larssen
- Sediel Hernández Martiatu
- Stein Elgethun

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anne Halvorsen
- Else Marie Helle Hernández
- Rolf Andersen

**Vedlegg**

1. ENSJOSVINGEN-2025 - forslag nytt styre.pdf

Sak 8

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

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

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som delegat og varadelegat:

- Kenneth Rønningen Pedersen og Sunniva Huglen



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid 2024

#### Møtevirksomhet

Det har vært avholdt 8 styremøter i 2024 inkl. regnskapsmøte og konstituerende møte med Obos. Styret har i perioden behandlet ulike større 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 2024 solgt 6 boliger i borettslaget. Styret mottok ingen søknader om utleie/bruksoverlating.

#### Ny driftsleverandør for elbil-ladere

Mer besluttet i 2024 å avvikle leveransene til borettslag og sameier. Styret har inngått en ny driftsaftale med Wattif, som nå administrerer hele anlegget for oss til samme pris som tidligere. 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

Vår gartner Tore Hult gikk av med pensjon i 2024, og styret har inngått ny 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, spyling av søppelskur, vedlikehold på uteområdene, maling av fellesområder i kjelleren på nr. 8 og avslutning med grilling.

#### Renholder

Borettslaget har avtale med Service4you for ukentlig renhold i borettslaget. Avtalen inkluderer leiematter i inngangspartiet på alle blokkene.

#### Andre forhold

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

Styret har søkt om støtte til å gjennomføre energikartlegging av borettslaget gjennom Enova og Oslo kommune. Søknaden ble innvilget, slik at hele kostnaden for energikartleggingen er dekket av tilsagn fra både Enova og Oslo kommune (50%/50%). Obos prosjekt gjennomfører denne for oss, og vil snart være ferdigstilt. Resultatet vil gi oss innsikt i hva vi bør utføre av energisparende tiltak fremover. Les mer om støtten her: <https://www.nbbl.no/aktuelt/02-03-2022-innholdet-i-kartleggingsstøtten-fra-enova/>

Styret har innhentet flere tilbud på montering av automatiske vannmålere pr. blokk. Vannmålerene vil vise den faktiske mengden vann husstandene bruker istedenfor det stipulerte forbruket kommunen beregnet ut fra tidligere. Ved å betale for faktisk forbruk er det en forventning om besparelser på kommunale avgifter, fremfor å betale for stipulert forbruk. Arbeidet ble gjennomført av Førland Rør AS.

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.

Kontainere for opprydding på kjellere og loft ble satt ut i en gang i løpet av året.

Det ble gjennomført julegrantenning, med overraskelser til barna.

#### **Økning i felleskostnader**

Styret vedtok å øke felleskostnadene med 2% fra 01.01.2025. 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.



Til generalforsamlingen i Ensjøsvingen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjøsvingen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0055 Årsoppgjør 2024.pdf



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. februar 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 527 653</b>	<b>1 581 215</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 983 985	1 410 726
Tilbakeføring av avskrivning	14	70 590	54 044
Fradrag nye anleggsmidler	14	0	-114 008
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 366 211	-1 402 689
Innsk. øremerk. bankkto		-1 531	-1 634
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>686 833</b>	<b>-53 561</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 214 485</b>	<b>1 527 653</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 473 735	1 956 025
Kortsiktig gjeld	-259 250	-428 372
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 214 485</b>	<b>1 527 653</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 133 052	5 321 686	6 154 100	6 275 228
Ladeinntekter EL-bil		24 833	1 931	0	0
Andre inntekter	3	6 000	169 545	80 000	80 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>6 163 885</b>	<b>5 493 162</b>	<b>6 234 100</b>	<b>6 355 228</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 740	-44 893	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14	-70 590	-54 044	-16 000	-16 000
Revisjonshonorar	6	-9 625	-9 625	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-168 515	-160 035	-169 637	-178 000
Konsulenthonorar	7	-8 195	-12 183	-15 000	-15 000
Kontingenter		-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Drift og vedlikehold	8	-220 453	-490 456	-620 000	-520 000
Forsikringer		-264 729	-194 609	-215 000	-258 000
Festeavgift		-54 183	0	-108 000	-108 000
Kommunale avgifter	9	-832 049	-699 960	-835 015	-957 662
Energi/fyring		-382 574	-396 243	-550 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-223 625	-214 920	-226 000	-235 000
Andre driftskostnader	10	-506 950	-517 572	-488 000	-504 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 919 228</b>	<b>-2 952 539</b>	<b>-3 460 652</b>	<b>-3 559 662</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 244 657</b>	<b>2 540 623</b>	<b>2 773 448</b>	<b>2 795 567</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	46 700	38 489	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-1 307 372	-1 168 386	-1 412 000	-1 243 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 260 672</b>	<b>-1 129 897</b>	<b>-1 402 000</b>	<b>-1 233 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 983 985</b>	<b>1 410 726</b>	<b>1 371 448</b>	<b>1 562 567</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 983 985	1 410 726		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	13 888 687	13 888 687
Andre varige driftsmidler	14	5 420	76 010
Miljøbankkonto, øremerket		60 940	40 230
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 955 047</b>	<b>14 004 927</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		122 968	109 922
Driftskonto OBOS-banken		1 212 605	747 642
Sparekonto OBOS-banken		1 138 162	1 098 461
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 473 735</b>	<b>1 956 025</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 428 782</b>	<b>15 960 952</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Udekket tap	15	-6 022 523	-8 006 508
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 013 523</b>	<b>-7 997 508</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	21 822 763	23 188 974
Borettsinnskudd	17	303 000	303 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	57 292	38 113
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>22 183 055</b>	<b>23 530 087</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		77 858	132 331
Skyldige offentlige avgifter		0	325
Påløpte renter		10 347	119 592
Påløpte avdrag		171 044	173 818
Annen kortsiktig gjeld		0	2 307
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>259 250</b>	<b>428 372</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 428 782</b>	<b>15 960 952</b>
Pantstillelse		36 043 000	36 043 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2025  
Styret i Ensjøsvingen Borettslag

Kenneth Rønningen Pedersen    Knut Bendik Breistein    Sunniva Huglen  
Claudio O. Norambuena Iturra    Marte Mauseth

**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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader	6 014 244
Parkering	108 900
Bod	31 476
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 154 620</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-20 503
Parkering	-1 065
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 133 052</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Utleie barnevognbokser	6 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>6 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-19 740
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 740</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 200, jf. noten om andre driftskostnader.

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

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

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 195
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 195</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-14 503
Drift/vedlikehold VVS	-147 185
Drift/vedlikehold elektro	-7 878
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 583
Drift/vedlikehold brannsikring	-500
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 737
Kostnader dugnader	-5 067
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-220 453</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-615 064
Feieavgift	-15 232
Renovasjonsavgift	-201 753
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-832 049</b>

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

Lokalleie	-1 600
Container	-25 908
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 817
Driftsmateriell	-599
Vaktmestertjenester	-285 723
Renhold ved firmaer	-145 366
Andre fremmede tjenester	-19 108
Trykksaker	-4 426
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 200
Andre kontorkostnader	-715
Telefon/bredbånd	-7 050
Porto	-25
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 451
Velferdskostnader	-4 861
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-506 950</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 468
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 232
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>46 700</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-15 306
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 291 995
Renter på leverandørgjeld	-71
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 307 372</b>

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

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

Gnr.237/bnr.26

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

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

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

Tørketrommel			
Kostpris	67 119		
Avskrevet tidligere	-36 123		
Avskrevet i år	-30 996		0
Vaskemaskin			
Kostpris	70 017		
Avskrevet tidligere	-35 839		
Avskrevet i år	-34 178		0
Barnevogngarasje			
Kostpris	96 250		
Avskrevet tidligere	-96 249		
Avskrevet i år	0		1
Barnevogngarasje			
Kostpris	16 250		
Avskrevet tidligere	-5 416		
Avskrevet i år	-5 416		5 418
Lekeapparat			
Kostpris	134 132		
Avskrevet tidligere	-134 131		
			1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>5 420</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-70 590</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 markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 1995

-8 740 000

Nedbetalt tidligere

8 321 010

Nedbetalt i år

414 927

-4 063

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2019

-27 000 000

Nedbetalt tidligere

4 230 016

Nedbetalt i år

951 284

-21 818 700

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-21 822 763****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1950

-303 000

**SUM BORETTSINNSKUDD****-303 000****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-57 292

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-57 292**



## Ensjøsvingen borettslag

### Forslag fra valgkomiteen til styremedlemmer o.l. til generalforsamlingen 30. april 2025

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

#### Leder (velges for ett år)

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

#### Styremedlemmer (velges for to år, til 2027)

**Sunniva Huglen**, Ensjøsvingen 6C (gjenvalg)

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

#### Styremedlemmer (valgt til 2026)

*\*Knut Bendik Breistein*, Ensjøsvingen 8 A

*\*Marte Mauseth*, Ensjøsvingen 8 A

#### Varamedlemmer (velges for ett år)

Varamedlem 1: **Stein Elgethun**, Ensjøsvingen 4 B (gjenvalg)

Varamedlem 2: **Sediel Hernández Martiatu**, Ensjøsvingen 8 A (gjenvalg)

Varamedlem 3: **Mathias Larssen**, Ensjøsvingen 6 B (gjenvalg)

#### Utsending til OBOS' generalforsamling 2025

**Kenneth Rønningen Pedersen**, Ensjøsvingen 4 B

Vara: **Sunniva Huglen**, Ensjøsvingen 6C

#### Valgkomiteen (velges for ett år)

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

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

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



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25

Selskapsnummer: 55 Selskapsnavn: ENSJØSVINGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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