



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Heidrun Elisabeth Lode  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

### 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, 27.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2,3	6 650 609	5 356 490
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 650 609</b>	<b>5 356 490</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	262 430	262 430
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	29 901	29 901
Annen driftskostnad	6,7,8,9	2 837 154	3 521 434
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 129 484</b>	<b>3 813 764</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 521 125</b>	<b>1 542 726</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 286	8 292
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 286</b>	<b>8 292</b>
Annen rentekostnad		2 632 914	1 418 500
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 632 914</b>	<b>1 418 500</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 600 628</b>	<b>1 410 208</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>920 496</b>	<b>132 517</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>920 496</b>	<b>132 517</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>920 496</b>	<b>132 517</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		920 498	132 518
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>920 498</b>	<b>132 518</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	682 024 700	682 024 700
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	415 699	445 601
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>682 440 399</b>	<b>682 470 301</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	10	50 000	50 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>682 490 399</b>	<b>682 520 301</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 029	0
Andre fordringer		266 762	255 046
<b>Sum fordringer</b>		<b>276 791</b>	<b>255 046</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		1 514 029	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>1 514 029</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 713 542	1 225 324
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 713 542</b>	<b>1 225 324</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 504 362</b>	<b>1 480 370</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>685 994 761</b>	<b>684 000 671</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Sum innskutt egenkapital		665 000	665 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 639 353	1 718 855
Sum opptjent egenkapital		1 974 353	1 053 855
Sum egenkapital	11	2 639 353	1 718 855
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	57 572 530	59 653 530
Øvrig langsiktig gjeld	12	623 772 170	621 691 170
Sum annen langsiktig gjeld		681 344 700	681 344 700
Sum langsiktig gjeld		681 344 700	681 344 700
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		395 605	605 113
Annen kortsiktig gjeld		1 615 104	332 003
Sum kortsiktig gjeld		2 010 708	937 115
Sum gjeld		683 355 408	682 281 815
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>685 994 761</b>	<b>684 000 671</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	13	681 344 700	681 344 700



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 444000

#### Enheten

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

#### 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: Heidrun Elisabeth Lode  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

#### 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, 10.06.2024



Organisasjonsnr: 921 416 741  
ENSJØHØYDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2,3	6 650 609	5 356 490
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 650 609</b>	<b>5 356 490</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	262 430	262 430
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	29 901	29 901
Annen driftskostnad	6,7,8,9	2 837 154	3 521 434
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 129 484</b>	<b>3 813 764</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 521 125</b>	<b>1 542 726</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 286	8 292
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 286</b>	<b>8 292</b>
Annen rentekostnad		2 632 914	1 418 500
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 632 914</b>	<b>1 418 500</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 600 628</b>	<b>1 410 208</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>920 496</b>	<b>132 517</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>920 496</b>	<b>132 517</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>920 496</b>	<b>132 517</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		920 498	132 518
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>920 498</b>	<b>132 518</b>



Organisasjonsnr: 921 416 741  
ENSJØHØYDEN BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	682 024 700	682 024 700
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	415 699	445 601
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>682 440 399</b>	<b>682 470 301</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	10	50 000	50 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>682 490 399</b>	<b>682 520 301</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		10 029	0
Andre fordringer		266 762	255 046
<b>Sum fordringer</b>		<b>276 791</b>	<b>255 046</b>

#### Investeringer

Andre finansielle instrumenter		1 514 029	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>1 514 029</b>	<b>0</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 713 542	1 225 324
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 713 542</b>	<b>1 225 324</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 504 362</b>	<b>1 480 370</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>685 994 761</b>	<b>684 000 671</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Sum innskutt egenkapital		665 000	665 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 639 353	1 718 855
Sum opptjent egenkapital		1 974 353	1 053 855
<b>Sum egenkapital</b>	11	2 639 353	1 718 855
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	57 572 530	59 653 530
Øvrig langsiktig gjeld	12	623 772 170	621 691 170
Sum annen langsiktig gjeld		681 344 700	681 344 700
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		681 344 700	681 344 700
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		395 605	605 113
Annen kortsiktig gjeld		1 615 104	332 003
Sum kortsiktig gjeld		2 010 708	937 115
<b>Sum gjeld</b>		683 355 408	682 281 815
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		685 994 761	684 000 671
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	13	681 344 700	681 344 700



Organisasjonsnr: 921 416 741  
ENSJØHØYDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsregnskap 2023 Ensjøhøyden Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>543 254</b>	<b>442 760</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	920 498	132 518
Tilbakeføring av avskrivning	29 901	29 901
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-61 925
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 081 000	-899 000
Endringer i andre langsiktige poster	2 081 000	899 000
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>950 399</b>	<b>100 495</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 493 654</b>	<b>543 254</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	3 504 362	1 480 370
Kortsiktig gjeld	-2 010 708	-937 115
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 493 654</b>	<b>543 254</b>

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



## Resultatregnskap 2023 Ensjuhøyden Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNETKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	6 633 609	5 280 765	6 021 529	7 064 460
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>6 633 609</b>	<b>5 280 765</b>	<b>6 021 529</b>	<b>7 064 460</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Tilskudd	2	17 000	45 100	0	0
Diverse inntekt	3	0	30 625	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>17 000</b>	<b>75 725</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>6 650 609</b>	<b>5 356 490</b>	<b>6 021 529</b>	<b>7 064 460</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	4	32 430	32 430	32 430	32 430
Styrehonorar	4	230 000	230 000	230 000	230 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	5	29 901	29 901	0	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		0	512 725	440 000	432 000
Kostnad eiendom/lokale	6	493 661	483 429	444 000	510 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 167 573	979 348	1 170 001	1 364 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	11 848	24 050	9 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	4 971	31 501	22 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	9	303 214	417 724	535 000	502 001
Revisjonshonorar		10 883	17 867	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar		108 205	117 656	108 000	114 000
Andre honorar		96 575	383 113	110 000	115 000
Kontorkostnad		3 150	5 109	9 500	4 500
TV/bredbånd		321 192	290 273	320 000	321 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		7 197	0	0	1 000
Kontingent og gaver		0	358	0	0
Forsikring		277 634	234 408	255 000	304 000
Eiendomsskatt		0	350	0	0
Andre kostnader		31 051	23 523	35 000	43 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>3 129 484</b>	<b>3 813 764</b>	<b>3 730 931</b>	<b>4 006 431</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>3 521 125</b>	<b>1 542 726</b>	<b>2 290 598</b>	<b>3 058 029</b>
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>3 521 125</b>	<b>1 542 726</b>	<b>2 290 598</b>	<b>3 058 029</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		32 286	8 292	0	0
Rentekostnad		2 632 914	1 418 500	2 023 000	3 017 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>2 600 628</b>	<b>1 410 208</b>	<b>2 023 000</b>	<b>3 017 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>920 498</b>	<b>132 518</b>	<b>267 598</b>	<b>41 029</b>
Overført til/fra annen egenkapital		920 498	132 518	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>920 498</b>	<b>132 518</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2023 Ensjøhøyden Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	5	267 910 373	267 910 373
Bygninger	5	394 638 327	394 638 327
Garasjer	5	19 476 000	19 476 000
Andre driftsmidler	5	415 699	445 601
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	10	50 000	50 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>682 490 399</b>	<b>682 520 301</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		10 029	0
Kostnader til avregning		1 514 029	0
Andre kortsiktige fordringer		3 780	13 541
Forskuddsbetalte kostnader		262 982	241 505
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		1 713 542	1 225 324
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 504 362</b>	<b>1 480 370</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>685 994 761</b>	<b>684 000 671</b>



## Balanse 2023 Ensjørøyden Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		665 000	665 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>665 000</b>	<b>665 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 974 353	1 053 855
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 974 353</b>	<b>1 053 855</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>2 639 353</b>	<b>1 718 855</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	57 572 530	59 653 530
Borettsinnskudd		596 552 170	596 552 170
Garasje innskudd		19 476 000	19 476 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	7 744 000	5 663 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>681 344 700</b>	<b>681 344 700</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 244	39 738
Leverandørgjeld		395 605	605 113
Påløpne renter		24 796	11 898
A konto til avregning		1 321 816	0
Annen kortsiktig gjeld		264 248	280 367
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 010 708</b>	<b>937 115</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>683 355 408</b>	<b>682 281 815</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>685 994 761</b>	<b>684 000 671</b>
Pantstillelser	13	681 344 700	681 344 700

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Heidrun Elisabeth Lode  
StyrelederMarkus Strupstad Mikkelsen  
StyremedlemMads S. Storruste  
StyremedlemSven-Arne Strømsvåg  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2023 Ensjøhøyden Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

#### Fordringer

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

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppføres.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

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

#### Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner oppvarming, varmtvann og lading el-biler. Eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eiere er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."



## Noter årsregnskap 2023 Ensjøhøyden Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 552 408	3 436 593
3608 MC- leie	4 400	4 000
3609 Leie parkering	124 200	124 300
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	317 604	286 482
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 633 756	1 409 168
3690 Gebyr el-bil	1 241	20 222
<b>Sum</b>	<b>6 633 609</b>	<b>5 280 765</b>

### Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt kr 17 000 fra Bymiljøetaten for urbant landbruk.

### Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	0	30 625
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>30 625</b>

### Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	32 430	32 430
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	230 000	230 000
<b>Sum</b>	<b>262 430</b>	<b>262 430</b>

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



## Noter årsregnskap 2023 Ensjøhøyden Borettslag

### Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygning	Parkeringsplass	Energimålere	Brannanlegg	Tomt	Belegningsstein
Anskaffelseskost pr.01.01 :	394 638 327	19 476 000	328 918	146 955	267 910 373	61 925
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	394 638 327	19 476 000	328 918	146 955	267 910 373	61 925
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	122 098	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	394 638 327	19 476 000	206 820	146 955	267 910 373	61 925
Årets avskrivninger :	0	0	29 901	0	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2019	2019	2019	2019	2022
Antatt levetid i år :			11			

Borettslaget er forsikret i Protector forsikring, polisenummer 2226980.

Borettslaget består av 133 enheter.

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

### Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	195 000	191 576
6341 Brannalarm	149 449	135 050
6361 Fast renhold	131 208	121 756
6391 Snømåking/strøing/feiing	500	0
6392 Containerleie/tømming	3 479	14 125
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	14 025	20 922
<b>Sum</b>	<b>493 661</b>	<b>483 429</b>

### Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS/hjemmeside	11 848	24 050
<b>Sum</b>	<b>11 848</b>	<b>24 050</b>

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	618	10 842
6540 Inventar	0	3 677
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	998	11 089
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 900	0
6552 Driftsmateriell	1 455	5 893
<b>Sum</b>	<b>4 971</b>	<b>31 501</b>



Noter årsregnskap 2023 Ensjøhøyden Borettslag

**Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold**

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	0	48 059
6603 Vedlikehold elektro	0	33 521
6611 Vedlikehold heiser	154 089	98 300
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	7 615	11 400
6617 Vedlikehold brannvernustyr	66 800	80 420
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	65 919	62 196
6630 Egenandel forsikring	0	13 136
6641 Malerarbeider	269	620
6644 Fasade/balkonger	3 250	0
6648 Vedlikehold dører og porter	5 273	70 073
<b>Sum</b>	<b>303 214</b>	<b>417 724</b>

**Note 10 - Aksjer og andeler**

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



Noter årsregnskap 2023 Ensjøhøyden Borettslag

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	665 000	0	665 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>665 000</b>	<b>0</b>	<b>665 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 053 855	920 498	1 974 353
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 053 855</b>	<b>920 498</b>	<b>1 974 353</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 718 855</b>	<b>920 498</b>	<b>2 639 353</b>



Noter årsregnskap 2023 Ensjøhøyden Borettslag

Note 12 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12138665834</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.24 %
Beregnet innfridd:	30.06.2059
Opprinnelig lånebeløp:	65 316 530
Lånesaldo 01.01:	59 653 530
Avdrag i perioden:	2 081 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>57 572 530</b>
Saldo 5 år frem i tid:	57 572 530
Andelssaldo 01.01:	5 663 000
Innbetalt IN i perioden:	2 081 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>7 744 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>65 316 530</b>

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138665834	1	899 000	899 000
	2	799 000	1 598 000
	2	789 000	1 578 000
	2	779 000	1 558 000
	1	778 000	778 000
	1	735 000	735 000
	1	726 530	726 530
	1	699 000	699 000
	1	697 000	697 000
	1	689 000	689 000
	1	682 000	682 000
	1	672 000	672 000
	2	649 000	1 298 000
	1	645 000	645 000
	1	635 000	635 000
	1	629 000	629 000
	1	615 000	615 000
	1	613 000	613 000
	4	599 000	2 396 000
	1	595 000	595 000
	1	593 000	593 000
	1	589 000	589 000
	1	580 000	580 000
	1	579 000	579 000
	1	569 000	569 000
	1	568 000	568 000
	2	565 000	1 130 000
	1	550 000	550 000
	1	549 000	549 000

1608 Ensjøhøyden Borettslag Org. nr. 921416741



## Noter årsregnskap 2023 Ensjøhøyden Borettslag

### Langsiktig gjeld

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

### Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 12138665834 har første avdrag 30.09.2029 med kr 191 163

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	899 000	995
2	799 000	884



Noter årsregnskap 2023 Ensjøhøyden Borettslag

Langsiktig gjeld

2	789 000	873
2	779 000	862
1	778 000	861
1	735 000	813
1	726 530	804
1	699 000	774
1	697 000	771
1	689 000	763
1	682 000	755
1	672 000	744
2	649 000	718
1	645 000	714
1	635 000	703
1	629 000	696
1	615 000	681
1	613 000	678
4	599 000	663
1	595 000	659
1	593 000	656
1	589 000	652
1	580 000	642
1	579 000	641
1	569 000	630
1	568 000	629
2	565 000	625
1	550 000	609
1	549 000	608
1	529 000	585
1	525 000	581
1	520 000	576
2	519 000	574
2	499 000	552
1	494 000	547
1	492 000	545
2	469 000	519
1	465 000	515
1	463 000	512
1	454 000	502
2	449 000	497
4	445 000	493
3	439 000	486
1	435 000	481
2	429 000	475
2	425 000	470
1	424 000	469
2	415 000	459
2	409 000	453
1	404 000	447
1	398 000	441
1	395 000	437
2	389 000	431



## Noter årsregnskap 2023 Ensjøhøyden Borettslag

### Langsiktig gjeld

2	379 000	419
1	374 000	414
3	369 000	408
1	365 000	404
3	359 000	397
1	356 000	394
3	354 000	392
1	349 000	386
2	346 000	383
2	344 000	381
6	339 000	375
2	335 000	371
1	332 000	367
4	329 000	364
1	324 000	359
4	319 000	353
2	315 000	349
5	309 000	342
2	299 000	331
1	200 000	221
1	159 000	176
1	115 000	127

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

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



Noter årsregnskap 2023 Ensjøhøyden Borettslag

**Note 13 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2023**

Bokført langsiktig gjeld	84 792 530
Innskuddskapital	596 552 170
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>681 344 700</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>682 024 700</b>

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



Resultat og balanse med noter for Ensjøhøyden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Ensjøhøyden Borettslag**

Styreleder	Heidrun Elisabeth Lode (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Sven-Arne Strømsvåg (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Mads S. Storruste (sign.)	11.03.2024
Varamedlem	Morten Larsen (sign.)	18.03.2024



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Ensjøhøyden Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: TCJW-EEWU6-67YK-PF251-COLEY-HZG25



eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
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."

## Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-03-20 15:59:22 UTC



Penneo Dokument ID: TCJJW-EEWU6-67YKC-PF25I-COLEY-HZG2S

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>