



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 187 697
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ENSJØSVINGEN 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 895 730	1 879 916
Sum inntekter		1 895 730	1 879 916
Kostnader			
Lønnskostnad		73 827	81 265
Annen driftskostnad		770 972	1 454 114
Sum kostnader		844 799	1 535 379
Driftsresultat		1 050 931	344 537
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 365	2 843
Sum finansinntekter		1 365	2 843
Annen finanskostnad		105 445	137 952
Sum finanskostnader		105 445	137 952
Netto finans		-104 080	-135 109
Ordinært resultat før skattekostnad		946 851	209 428
Ordinært resultat etter skattekostnad		946 851	209 428
Årsresultat		946 851	209 428
Totalresultat		946 851	209 428
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		946 851	209 428
Sum overføringer og disponeringer		946 851	209 428



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 414 000	18 414 000
Sum varige driftsmidler		18 414 000	18 414 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 414 000	18 414 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 238 672	705 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 238 672	705 332
Sum omløpsmidler		1 238 672	705 332
SUM EIENDELER		19 652 672	19 119 332

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 091 900	12 145 050
Sum opptjent egenkapital		13 091 900	12 145 050
Sum egenkapital		13 095 500	12 148 650
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 200 151	5 620 416
Øvrig langsiktig gjeld		1 308 000	1 308 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 508 151	6 928 416
Sum langsiktig gjeld		6 508 151	6 928 416
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		598	608
Leverandørgjeld		24 141	15 466
Skyldige offentlige avgifter		23 028	21 160
Annen kortsiktig gjeld		1 254	5 033
Sum kortsiktig gjeld		49 021	42 267
Sum gjeld		6 557 172	6 970 683
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 652 672	19 119 332



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 270944

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 187 697
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ENSJØSVINGEN 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 966 187 697
ENSJØSVINGEN 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 895 730	1 879 916
Sum inntekter		1 895 730	1 879 916
Kostnader			
Lønnskostnad		73 827	81 265
Annen driftskostnad		770 972	1 454 114
Sum kostnader		844 799	1 535 379
Driftsresultat		1 050 931	344 537
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 365	2 843
Sum finansinntekter		1 365	2 843
Annen finanskostnad		105 445	137 952
Sum finanskostnader		105 445	137 952
Netto finans		-104 080	-135 109
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		946 851	209 428
Årsresultat		946 851	209 428
Totalresultat		946 851	209 428
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		946 851	209 428
Sum overføringer og disponeringer		946 851	209 428



Organisasjonsnr: 966 187 697
ENSJØSVINGEN 2 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 18 414 000 18 414 000
Sum varige driftsmidler 18 414 000 18 414 000

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 18 414 000 18 414 000

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Sum fordringer 0 0

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 238 672 705 332
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 238 672 705 332

Sum omløpsmidler 1 238 672 705 332

SUM EIENDELER 19 652 672 19 119 332

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 3 600 3 600
Sum innskutt egenkapital 3 600 3 600

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 13 091 900 12 145 050
Sum opptjent egenkapital 13 091 900 12 145 050



Sum egenkapital	13 095 500	12 148 650
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 200 151	5 620 416
Øvrig langsiktig gjeld	1 308 000	1 308 000
Sum annen langsiktig gjeld	6 508 151	6 928 416
Sum langsiktig gjeld	6 508 151	6 928 416
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	598	608
Leverandørgjeld	24 141	15 466
Skyldige offentlige avgifter	23 028	21 160
Annen kortsiktig gjeld	1 254	5 033
Sum kortsiktig gjeld	49 021	42 267
Sum gjeld	6 557 172	6 970 683
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 652 672	19 119 332



Organisasjonsnr: 966 187 697
ENSJØSVINGEN 2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

6478 Ensjøsvingen 2 Borettslag





Til andelseierne i Ensjøsvingen 2 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 3. mai 2022 kl. 18.00 i Vålerenga Bydelshus, Hedmarksgata 2.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ensjøsvingen 2 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 Ensjøsvingen 2 Borettslag
avholdes tirsdag 3. mai 2022 kl. 18.00 i Vålerenga Bydelshus, Hedmarksgata 2.

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utrede mulighet og pris på å utføre felles rehabilitering/oppussing av bad i borettslagets regi, forslag fra Anna Sigurðardóttir.
- B) Innhentning av vedlikeholdsplan, forslag fra Anna Sigurðardóttir
- C) Vedlikehold utemøbler og stell hage, forslag fra Gro Lindland
- D) Maling og vasking av svalgangen og vegger i trappeoppgang, forslag fra Gro Lindland og Lisbeth Gregersen

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Steffen Riise	Ensjøsvingen 2
Styremedlem	Martin Land Pedersen	Ensjøsvingen 2
Styremedlem	Pia Stavrum	Ensjøsvingen 2
Varamedlem	Eva Lilann Jacobsen	Ensjøsvingen 2
Varamedlem	Marte Juvkam Solgård	Ensjøsvingen 2

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
John Steffen Riise

Ensjøsvingen 2

Varadelegert
Martin Land Pedersen

Ensjøsvingen 2

Valgkomiteen

Torgeir Brandsnes

Ensjøsvingen 2

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Ensjøsvingen 2 Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Ensjøsvingen 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 966187697, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Ensjøsvingen 2 med gårds- og bruksnummer: 133/1

Første innflytting skjedde i 1993. Tomten er kjøpt og er på 1 332,4 m².

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.

Ensjøsvingen 2 Borettslag har ansatte vaktmestre blant styremedlemmer på timelister som utfører mindre forefallende oppgaver.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 895 730.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 844 799.

Dette er kr 320 996 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 946 851 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 189 651 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

ett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2022”.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 30 543, ca. 28%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ensjøsvingen 2 Borettslag. Videre har forsikringsselskapene forvaltet via OBOS meldt i om høyere forsikringspremier, bl.a. på økte materialkostnader.

Lån

Ensjøsvingen 2 Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet har månedlige terminer, flytende rente på 2,35% per 21.03.22 og løper fram til 31.12.32.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5% iht brev til styret av 30.11.21.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ensjøsvingen 2 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ensjøsvingen 2 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Ensjøsvingen 2 Borettslag



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 31. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ENSJØSVINGEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 966 187 697, KUNDENR. 6478

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		663 066	853 750	663 066	1 189 651
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		946 851	209 428	628 205	717 150
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-420 265	-400 112	-419 000	-425 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		526 586	-190 684	209 205	292 150
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 189 651	663 065	872 271	1 481 801

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 238 672	705 332
Kortsiktig gjeld		-49 021	-42 267
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 189 651	663 065



ENSJØSVINGEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 966 187 697, KUNDENR. 6478

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 813 450	1 790 150	1 894 000	1 898 000
Avgiftspliktige inntekter	3	82 280	86 460	0	0
Andre inntekter		0	3 306	10 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 895 730	1 879 916	1 904 000	1 898 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 827	-28 265	-28 000	-26 000
Styrehonorar	5	-53 000	-53 000	-53 000	-53 000
Revisjonshonorar	6	-6 245	-5 031	-4 700	-5 500
Andre honorarer		0	-25 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-89 665	-89 665	-89 665	-91 900
Konsulenthonorar	7	-7 569	-12 644	-12 000	-10 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 200	-7 200
Drift og vedlikehold	8	-70 194	-776 196	-400 000	-250 000
Forsikringer		-108 417	-101 308	-106 500	-112 750
Kommunale avgifter	9	-185 412	-183 000	-184 730	-191 000
Energi/fyring		-59 337	-28 766	-40 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 888	-120 924	-125 000	-135 000
Andre driftskostnader	10	-116 046	-104 380	-115 000	-125 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-844 799	-1 535 379	-1 165 795	-1 067 350
DRIFTSRESULTAT		1 050 931	344 537	738 205	830 650
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 365	2 843	0	1500
Finanskostnader	12	-105 445	-137 952	-110 000	-115 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-104 080	-135 109	-110 000	-113 500
ÅRSRESULTAT		946 851	209 428	628 205	717 650
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		946 851	209 428		



ENSJØSVINGEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 966 187 697, KUNDENR. 6478

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	17 224 000	17 224 000
Tomt		1 190 000	1 190 000
SUM ANLEGGSMIDLER		18 414 000	18 414 000
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		255 238	244 831
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 568	0
Sparekonto OBOS-banken		981 866	460 501
SUM OMLØPSMIDLER		1 238 672	705 332
SUM EIENDELER		19 652 672	19 119 332
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Opptjent egenkapital		13 091 900	12 145 050
SUM EGENKAPITAL		13 095 500	12 148 650
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 200 151	5 620 416
Borettsinnskudd	15	1 308 000	1 308 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 508 151	6 928 416
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		24 141	15 466
Skyldige offentlige avgifter	16	23 028	21 160
Påløpte renter		598	608
Annen kortsiktig gjeld	17	1 254	5 033
SUM KORTSIKTIG GJELD		49 021	42 267
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 652 672	19 119 332



	12		Ensjøsvingen 2 Borettslag
Pantstillelse	18	8 878 000	8 878 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2022
Styret i Ensjøsvingen 2 Borettslag

John Steffen Riise/s/

Martin Land Pedersen/s/

Pia Stavrum/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 684 800
Garasje	122 800
Leie ladestasjon el-bil	7 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 815 350

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 650
Leie ladestasjon el-bil	-250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 813 450

NOTE: 3**AVGIFTSPLITIGE INNETEKTER**

Leie-/felleskostnader avgiftspliktig	82 280
SUM ANDRE INNETEKTER	82 280

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 450
Påløpte feriepenger	-1 254
Arbeidsgiveravgift	-9 123
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 827

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 53 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 245.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 569
SUM KONSULENTHONORAR	-7 569

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 931
Drift/vedlikehold VVS	-4 683
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 743
Drift/vedlikehold heisanlegg	-7 316
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 101
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-420
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-70 194

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-114 747
Renovasjonsavgift	-70 665
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-185 412

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 550
Diverse leiekostnader/leasing, adgangskontroll	-30 389
Lyspærer og sikringer	-1 438
Renhold ved firmaer	-25 500
Snørydding	-15 626
Gressklipping	-27 934
Trykksaker	-1 642
Andre kontorkostnader	-338
Porto	-698
Bank- og kortgebyr	-2 431
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-116 046

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 365
SUM FINANSINNTEKTER	1 365

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-105 445
SUM FINANSKOSTNADER	-105 445

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1993	17 224 000
SUM BYGNINGER	17 224 000

Tomten ble kjøpt i 1993

Gnr.133/bnr.1

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-6 707 281
Nedbetalt tidligere	1 086 865
Nedbetalt i år	420 265
	-5 200 151
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 200 151

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1993	-1 308 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 308 000

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 568
Skyldig arbeidsgiveravgift	-890
Skyldig mreverdavgift	-20 570
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-23 028

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 254
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 254



NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 308 000
Pantelån	5 200 151
TOTALT	6 508 151

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 224 000
Tomt	1 190 000
TOTALT	18 414 000



INNKOMNE FORSLAG - sak 4

A) Utrede mulighet og pris på å utføre felles rehabilitering/oppussing av bad i borettslagets regi.

Forslagsstiller: Anna Sigurðardóttir

Saksfremstilling: Utrede mulighet og pris på å utføre felles rehabilitering/oppussing av bad i borettslagets regi. Dette gjelder selvfølgelig for leilighetene som ikke allerede har rehabiliterte bad.

Det har nå gått 29 år fra blokken ble bygget og generelt er det anbefalt oppussing av bad etter 20-30 år. Leilighet har blitt annonsert til salg med oppusset bad i regi av borettslaget, noe som ikke er riktig.

Styrets innstilling: Rehabilitering av bad i regi av borettslaget tas gjerne i forbindelse med rehabilitering av rør. Tilstand og behov bør utredes og fullstendig kostnadsramme vurderes av styret og ev. generalforsamling før vedtak.

Styret ber generalforsamlingen stemme mot det konkrete forslaget, men styret ønsker at generalforsamlingen gir tilslutning til at det innhentes en aktiv vedlikeholdsplan for kartlegging av behov, se neste sak.

B) Innhenting av vedlikeholdsplan

Forslagsstiller: Anna Sigurðardóttir

Saksfremstilling: Det bør utarbeides en vedlikeholdsplan for blokka. Hvis denne allerede finnes, bør den gjøres kjent for beboerne.

Styrets innstilling: Styret ber generalforsamling om mulighet for å innhente en vedlikeholdsplan, hvor f. eks. behov for rehabilitering av rør og bad naturlig er del av denne.

Forslag til vedtak: Utarbeidelse av en vedlikeholdsplan for blokka.

C) Vedlikehold utemøbler og stell av hage

Forslagsstiller: Gro Lindland

Saksfremstilling: Utemøblene er helt inntørket. Kjøpe noen prydbusker. Plenen trenger kalk og blir klippet altfor ofte.

Styrets innstilling: Styret forslår at oljing av møbler tas på dugnad, forbehold om de ev. skal beises. Eventuelt også kalking av plen. Styret noterer ønske vedrørende klipping av plen, men dette er satt ut til eksternt leverandør som forholder seg til gjeldende avtale.

Forslag til vedtak: Kjøpe kalk, olje til møblene. Ikke klippe plenen så ofte.

D) Maling og vasking av svalgangen og vegger i trappeoppgang

Forslagstiller: Gro Lindland og Lisbeth Gregersen

Saksfremstilling: Områdene er veldig slitt.

Forslag til vedtak: Leie en maler og male svalganger og trappeoppganger



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

- Drift av garasjelegget
- Besvare henvendelser fra beboere
- Ukentlig fakturahåndtering og oppfølging av feil eller spørsmål
- Oppfølging/inngåelse av kontrakter
- Møte leverandører for årskontrollen av div serviceavtaler
- HMS runder
- Regnskapsmøte med Obos
- Arrangere dugnad

Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter kommende styreperiode.

Styret

Styret kan kontaktes på ensjosvingen2@styrommet.no. Se Ensjøsvingen 2 Borettslags hjemmeside på vibbo.no/ensjosvingen-2 for ytterligere informasjon.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Rollen som vaktmester ivaretas av styremedlemmer med egne arbeidskontrakter, basert på timelister som attesteres av de to andre i styret. Vaktmesterens oppgaver innebærer bl.a. å holde orden på fellesområder, skifte lyspærer ut og inne, organisere årlig dugnad, måke og strø gangveier, bestille postkasse – og dørcallingskilt, samt være ansvarlig kontaktperson ved heisproblemer.

Renhold

Borettslaget har avtale med Rene trapper AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har 28 garasjeplasser som leies ut etter ventelister. Enkelte plasser har lademulighet mot tillegg i månedlig trekk for bruk av lader samt innkreving for strømkostnader. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606581. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og

prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på [Vibbo..](#)

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Ensjøsvingen 2 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Rehabilitering av tak	
2019	Elektronisk adgangskontroll	
2019	Rehabilitering av heis	
2018	Utskiftning varmtvannsberedere	
2018	Skifte av kjøkkenhetter og viftemotorer	
2018	Maling av fasade	Skifte av farge til lys grå
2018	Nytt inngangsparti	Oppgradering belysning, ny steinlegging og beplantning
2017 - 2018	Etablering av elbil infrastruktur	



6478 Ensjøsvingen 2 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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