



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 834 777  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ENGALAND BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 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: Markus Skinstad Bakkejordet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

### 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, 16.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 627 175	9 281 260
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 627 175</b>	<b>9 281 260</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		142 625	136 920
Annen driftskostnad		3 201 999	2 720 217
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 344 624</b>	<b>2 857 137</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 282 551</b>	<b>6 424 123</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37 125	24 978
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 125</b>	<b>24 978</b>
Annen finanskostnad		2 375 933	985 290
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 375 933</b>	<b>985 290</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 338 808</b>	<b>-960 312</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 943 743</b>	<b>5 463 810</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 943 743</b>	<b>5 463 810</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 943 743</b>	<b>5 463 810</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 943 743	5 463 810
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 943 743</b>	<b>5 463 810</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		190 700 000	190 700 000
Sum varige driftsmidler		190 700 000	190 700 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		190 700 000	190 700 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 592	9 483
Andre fordringer		251 459	452 175
Sum fordringer		255 051	461 658
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 296 629	227 284
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 296 629	227 284
Sum omløpsmidler		1 551 681	688 943
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>192 251 681</b>	<b>191 388 943</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		280 000	280 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>280 000</b>	<b>280 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		62 341 036	57 397 293
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>62 341 036</b>	<b>57 397 293</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>62 621 036</b>	<b>57 677 293</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		73 613 003	78 717 412
Øvrig langsiktig gjeld		54 516 000	54 516 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>128 129 003</b>	<b>133 233 412</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>128 129 003</b>	<b>133 233 412</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		520 327	221
Leverandørgjeld		334 212	387 912
Annen kortsiktig gjeld		647 103	90 104
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 501 641</b>	<b>478 238</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>129 630 644</b>	<b>133 711 650</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>192 251 681</b>	<b>191 388 943</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398416

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 834 777  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ENGALAND BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 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: Markus Skinstad Bakkejordet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

#### 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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 993 834 777  
ENGALAND BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 627 175	9 281 260
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 627 175</b>	<b>9 281 260</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		142 625	136 920
Annen driftskostnad		3 201 999	2 720 217
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 344 624</b>	<b>2 857 137</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 282 551</b>	<b>6 424 123</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37 125	24 978
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 125</b>	<b>24 978</b>
Annen finanskostnad		2 375 933	985 290
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 375 933</b>	<b>985 290</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 338 808</b>	<b>-960 312</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 943 743</b>	<b>5 463 810</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 943 743</b>	<b>5 463 810</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 943 743</b>	<b>5 463 810</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 943 743	5 463 810
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 943 743</b>	<b>5 463 810</b>



Organisasjonsnr: 993 834 777  
ENGALAND BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		190 700 000	190 700 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		190 700 000	190 700 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 592	9 483
Andre fordringer		251 459	452 175
Sum fordringer		255 051	461 658
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 296 629	227 284
Sum omløpsmidler		1 551 681	688 943
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>192 251 681</b>	<b>191 388 943</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		280 000	280 000
Sum innskutt egenkapital		280 000	280 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	62 341 036	57 397 293
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>62 341 036</b>	<b>57 397 293</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>62 621 036</b>	<b>57 677 293</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	73 613 003	78 717 412
Øvrig langsiktig gjeld	54 516 000	54 516 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>128 129 003</b>	<b>133 233 412</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>128 129 003</b>	<b>133 233 412</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	520 327	221
Leverandørgjeld	334 212	387 912
Annen kortsiktig gjeld	647 103	90 104
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 501 641</b>	<b>478 238</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>129 630 644</b>	<b>133 711 650</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>192 251 681</b>	<b>191 388 943</b>



Organisasjonsnr: 993 834 777  
ENGALAND BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 5790

Engaland Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Engaland 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:

29. april 2024 kl. 18:00, Smia Galleri (i baren på venstre side av gårdsplassen) Opplandsgata 19, Oslo. .

### 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.

### 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. Dørautomatikk
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Engaland 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at Mona Kvandahl fra OBOS leder møtet.

### Forslag til vedtak

Mona Kvandahl fra OBOS velges som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene 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 protokoll foreslås Mona Kvandahl fra OBOS. Protokollvitne(r) velges på årsmøtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg  
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000,-.



Sak 7

## Dørautomatikk

Forslag fremmet av:

May Kristina Rytterager

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tilrettelegging for dørautomatikk i Strømsveien 3, gjerne alle felles dører i hele borettslaget. Skaffe tilbud på jobben, gjerne på flere løsninger. Søke kommunen om tilskudd. Gi styret rom til å vurdere om egen andelen er akseptabel. Og hvis ikke gi brukere med behov mulighet til å søke om støtte for å få det dekket.

### Styrets innstilling

Siden liknende forslag ikke har blitt godkjent i tidligere generalforsamlinger, innstiller styret på å ikke utrede videre.

Dersom forslagsstiller ønsker, kan den innhente tilbud og søke tilskudd fra kommunen innen fristen i 2025, som så skal vurderes av styret før eventuell videre prosess. Dersom svar på tilskudd er mottatt til neste generalforsamling vil saken gjenopptas da.

### Forslag til vedtak

Tilrettelegging for dørautomatikk

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Informasjon om verv

Styret velges av eierne i borettslaget for en periode på normalt to år. Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder driften av borettslaget.

Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet i årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Styret har også et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Det å sitte i styret innebærer å holde oversikt over økonomien, ha dialog med forretningsfører og leverandører, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene og fellesareal, og kalle inn til og holde styremøter. Styreleder har det overordnede ansvaret, mens styret fordeler oppgavene seg imellom basert på kompetanse.

### Følgende valg skal gjøres:

- Valg av styreleder for 2 år
- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Valg av 2 medlemmer til valgkomite for 1 år



## Roller og kandidater

**Valg av 1 leder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som leder :

- Velges på årsmøte

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer :

- Velges på årsmøte
- Velges på årsmøte

**Valg av 1 varamedlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Velges på årsmøte



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Øystein Kvig Flakstad	Vålerenggata 8 A	2023-2024
Nestleder	Margrethe Valler	Vålerenggata 8 D	2022-2024
Styremedlem	Eivor Hovde Hoff	Vålerenggata 4	2022-2024
Styremedlem	Sara Mee Hwa Thome	Strømsveien 3	2023-2025
Varamedlem	Nina Johansen	Vålerenggata 4	2023-2024
Varamedlem	Huaytacha Tennfjord	Strømsveien 3	2023-2024

### Valgkomiteen

Alexander Bergan  
Camilla Elise Nielsen

St.Halvards Gate 79 C  
St.Halvards Gate 79 B

### Kontaktinformasjon

#### 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.

#### Styret

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Generelle opplysninger om Engaland Borettslag

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

Engaland Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993834777, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232      151

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.

Engaland Borettslag har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.





## Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 møter siden forrige årsmøte.

### Større oppgaver i perioden:

- Igangsettelse av prosjektet med installasjon av solceller på de tre takene av V4, V8a og S3. Firmaet Bluetec vil ventelig ha et ferdigstilt anlegg i drift innen årsmøtet i 2024. Vi har benyttet OBOS Prosjekt som byggeleder, og anlegget er helfinansiert hos OBOS-banken.
- Teknisk kartlegging av problemet med vannansamling i garasjeanlegget vinterstid. Befaringer med firmaene Mycoteam og OBOS Prosjekt er gjennomført i 2023 og 2024. Det nye styret vil måtte ta stilling til et foreslått prosjekt med utbedringsarbeider i regi av OBOS Prosjekt i løpet av høsten 2024.
- Innkjøp og montering av en ny sandkasse med lokk i lekeområdet. Det er også hentet inn 2 tilbud for oppgradering av hele lekeplassen. Hver leverandør har skissert løsninger for både en større oppdragering (inkl. nye apparater) og en mindre oppgradering (kun skifte av underlag under lekestativ og huskestativ). Begge leverandørene har skissert høye kostnader for skifte av underlag, spesielt under huskestativet. Styret har derfor også tatt kontakt med OBOS prosjekt om bistand i prosjektet.
- Montering av kodelåser på inngangsdørene til kjellerbodene i V4. Arbeidet ble utført av firmaet Aker Lås i juni 2023. Styret har ikke fått rapporter om innbrudd eller uønsket besøk i bodområdet etter at de nye låsene ble aktivert.





## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 9 149 791,-. Kapitalkostnader innkreves i takt med renteutviklingen.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 3 344 624,-.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes hyppige rentøkninger på borettslagets lån.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon, 20,3% for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Engaland Borettslag.

### Lån

Engaland Borettslag har lån i Husbanken og i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ENGALAND BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ENGALAND BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapprt. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7BU6K-UE3O6-GJ7ZG-XUEM0-FV00W-ZEBGD



**ENGALAND BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 993 834 777, KUNDENR. 5790**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>210 705</b>	<b>135 075</b>		<b>210 705</b>	<b>50 039</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>						
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 943 743	5 463 810		4 108 998	3 150 303
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 627 025	-4 264 180		-3 847 000	-3 448 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-1 477 384	-1 124 000		0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-160 666</b>	<b>75 630</b>		<b>261 998</b>	<b>-297 697</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>50 040</b>	<b>210 705</b>		<b>472 703</b>	<b>-247 658</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler		1 551 681	688 943
Kortsiktig gjeld		-1 501 642	-478 238
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>50 039</b>	<b>210 705</b>





**ENGALAND BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 993 834 777, KUNDENR. 5790**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader	2	5 992 958	5 238 945	5 424 408	6 247 032
Innkrevde felleskostnader	2	3 017 620	2 844 220	2 916 592	2 948 968
Ladeinntekter EL-bil	3	40 540	32 176	45 000	50 000
Andre inntekter	4	98 673	41 919	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 149 791</b>	<b>8 157 260</b>	<b>8 386 000</b>	<b>9 246 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	5	-17 625	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	6	-125 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	7	-11 301	-10 764	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-106 840	-102 718	-108 000	-113 000
Konsulenthonorar	8	-168 651	-109 739	-50 001	-100 000
Drift og vedlikehold	9	-629 003	-961 821	-910 001	-825 332
Forsikringer		-359 094	-309 511	-338 000	-387 000
Kommunale avgifter	10	-720 615	-571 800	-645 000	-728 868
Ladekostnader EL-bil		-254	-1 228	0	0
Energi/fyring	11	-423 465	-2 808	0	-209 997
TV-anlegg/bredbånd		-343 629	-296 601	-320 000	-366 000
Andre driftskostnader	12	-439 148	-353 228	-402 000	-418 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 344 624</b>	<b>-2 857 137</b>	<b>-2 922 002</b>	<b>-3 298 697</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>5 805 167</b>	<b>5 300 123</b>	<b>5 463 998</b>	<b>5 947 303</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 477 384	1 124 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>7 282 551</b>	<b>6 424 123</b>	<b>5 463 998</b>	<b>5 947 303</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	37 125	24 978	0	0
Finanskostnader	14	-2 375 933	-985 290	-1 355 000	-2 797 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 338 808</b>	<b>-960 312</b>	<b>-1 355 000</b>	<b>-2 797 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 943 743</b>	<b>5 463 810</b>	<b>4 108 998</b>	<b>3 150 303</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 943 743	5 463 810		





**ENGALAND BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 993 834 777, KUNDENR. 5790**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	168 800 000	168 800 000
Tomt		21 900 000	21 900 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>190 700 000</b>	<b>190 700 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		641	16 348
Kundefordringer		3 592	9 483
Forskuddsbetalte kostnader		102 823	83 331
Andre kortsiktige fordringer	16	147 995	16 367
Energiavregning		0	336 128
Driftskonto OBOS-banken		1 294 731	225 436
Sparekonto OBOS-banken		1 899	1 849
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 551 681</b>	<b>688 943</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>192 251 681</b>	<b>191 388 943</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 56 * 5 000		280 000	280 000
Annen egenkapital	17	62 341 036	57 397 293
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>62 621 036</b>	<b>57 677 293</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	73 613 003	78 717 412
Borettsinnskudd	19	54 516 000	54 516 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>128 129 003</b>	<b>133 233 412</b>





10

Engaland Borettslag

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		227 748	90 104
Leverandørgjeld		334 212	387 912
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		242 808	221
Påløpte avdrag		277 519	0
Energiavregning	20	418 722	0
Annen kortsiktig gjeld		633	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 501 642</b>	<b>478 238</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>192 251 681</b>	<b>191 388 943</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

---

Pantstillelse	21	193 871 000	193 871 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19. mars 2024  
Styret i Engaland Borettslag

Øystein Kvig Flakstad/s/

Eivor Hovde Hoff/s/

Margrethe Valler

Sara Mee Hwa Thome/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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





## FORDRINGER

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

## SKATTETREKSKONTO

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

## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 236 464
TV/Bredbånd	330 048
Garasje	241 920
Eiendomsskatt	97 492
Felleskostnader	96 852
Bod	28 200
Kabel-TV/Bredbånd	11 844
Regulering lån 2	1 765
Kapitalkost. Lån 2	119 622
Regulering lån 1	191 668
Kapitalkost. lån 1	5 679 903
Overført til kapitalkostnader	-5 992 958
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 042 820</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-25 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 017 620</b>



**NOTE: 3****LADEINNEKTER EL-BIL**

Ladeinntekter EL-BIL	40 540
<b>SUM ANDRE INNEKTER</b>	<b>40 540</b>

**NOTE: 4****ANDRE INNEKTER**

Avregning fjernvarme, S4553	97 658
Reversert tapsavsetning kundefordring	1 015
<b>SUM ANDRE INNEKTER</b>	<b>98 673</b>

**NOTE: 5****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 625
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 625</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: 6****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 125 000.

**NOTE: 7****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 301.

**NOTE: 8****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-68 750
OPAK AS	-42 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 130
Inspeksjon fukt, Mycoteam AS	-13 677
Prosjektledelse solceller, Norconsult Norge AS	-18 594
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-168 651</b>



**NOTE: 9****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-100 810
Drift/vedlikehold VVS	-95 825
Drift/vedlikehold elektro	-23 362
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 050
Drift/vedlikehold heisanlegg	-167 303
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 959
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-79 634
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 619
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-441

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-629 003**

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

**NOTE: 10****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-97 535
Vann- og avløpsavgift	-355 958
Feieavgift	-191
Renovasjonsavgift	-266 931

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-720 615**

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-205 669
Elektrisitet 2022	-217 797

**SUM ENERGI / FYRING** **-423 465**

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 944
Skadedyrarbeid	-6 450
Lyspærer og sikringer	-15 317
Vaktmestertjenester	-166 449
Renhold ved firmaer	-109 791
Snørydding	-63 553
Gressklipping	-40 365
Andre fremmede tjenester	-23 456
Trykksaker	-9
Andre kontorkostnader	0
Porto	-80
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 949
Konstaterte tap	-3 885





---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-439 148**

---

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 741
Renter av sparekonto i OBOS-banken	50
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 821
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 244
Andre renteinntekter	269
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>37 125</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 319 104
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-46 829
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-9 000
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 375 933</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	168 800 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>168 800 000</b>

Tomten er kjøpt

Gnr.232/bnr.151

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

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	101 552
Nullavregning, IN-lån 1	46 029
Nullavregning, IN-lån 2	414
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>147 995</b>

Selskapet søker refusjon fra Gjensidige ifm. skadesak 2305622. Dette gjelder faktura 411879.

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	54 783 203
Egenkapital fra IN tidligere år	11 341 735
Egenkapital fra IN 2023	1 477 384
Reduksjon EK fra IN	-5 261 286
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>62 341 036</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen





skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Renter 31.12: 3,842%, løpetid 24 år

Opprinnelig 2009	-136 184 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	47 181 704
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 552 467
Nedbetalt tidligere, IN	11 203 096
Nedbetalt i år, IN	1 461 179
Restgjeld til banken pr. 31.12.2023	-72 785 554

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS-Banken

Renter 31.12: 6,50%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2017	-1 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	443 149
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	74 558
Nedbetalt tidligere, IN	138 639
Nedbetalt i år, IN	16 205
Restgjeld til banken pr. 31.12.2023	-827 449

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-73 613 003**

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-46 316 000
Opprinnelig 2011	-8 200 000

**SUM BORETTSINNSKUDD****-54 516 000****NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 270 524
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 270 524</b>



**KOSTNADER**

Administrasjon	30 631
Fjernvarme	821 171
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>851 802</b>

**SUM ENERGIAVREGNING****-418 722**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	54 516 000
Pantelån	73 613 003
Påløpte avdrag	277 519
Beregnete IN-forpliktelser	7 557 833
<b>TOTALT</b>	<b>135 964 355</b>

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

Bygninger	168 800 000
Tomt	21 900 000
<b>TOTALT</b>	<b>190 700 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88279995. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03. og 30.09.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Ladepunkter installert i garasjeanlegg.	Ladepunkter installert i garasjeanlegg.
2017	Fasader er malt.	Fasader er malt.
2015	Utbedring av skader forårsaket av rotter	Utbedring av skader forårsaket av rotter i to leiligheter i Vålerenggata 3.
2014 - 2015	Utbedring av ventilasjons- og varmeanlegg	Utbedring av ventilasjons- og varmeanlegg.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 5790 Selskapsnavn: Engaland 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.