

# Innkalling til generalforsamling

i Enga borettslag (89)

Torsdag 27.04.2023 kl. 18:00, Gulset klubbhus.

## Saksliste:

### 1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

### 2. Årsmelding fra styret

### 3. Årsregnskap

### 4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

**Forslag til vedtak:** Styreleder: 55.000,-.  
Nestleder: 43.000,-.  
Sekretær: 43.000,-.  
Styremedlemmer: 16.500,-.  
Varamedlemmer: Dersom vara har møtt på 2/3 eller mer av møtene, godtgjøres det tilsvarende styremedlemmer. Vara som møter mindre enn dette, godtgjøres med 750,- pr. møte.

### 5. Valg

#### 5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Torgeir Rugtvedt, styremedlem

Espen Knudsen, styremedlem

1. vara: Henrette Christensen

2. vara: Inger Martinsen Melleby

3. vara: Asbjørn Lunde

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens innstilling til styre blir lagt frem på generalforsamlingen.

## 5.2 Valg av delegat og varadelegat

Skien Boligbyggelags generalforsamling avholdes onsdag 31. mai kl. 18.00.

## 5.3 Valg av valgkomité

**Styrets innstilling:** Jørn Larsen, Anja Beathe Dohme og Liv Molteberg

## 6. Innkomne forslag

Borettslagets vedtekter definerer hva andelseier og borettslaget har vedlikeholdsansvar for. I disse forslagene til vedtektsendringer er det ingen endring i hvem som har ansvar for hva, men teksten omformuleres slik at det er enklere å forstå hva andelseier har ansvar for og hva borettslaget har ansvar for.

Forslagene fra styret under er en tro kopi av Norske Boligbyggelags Landsforbunds (NBBL) anbefalte vedtekter om vedlikeholdsansvar for borettslag, med unntak av nødvendig utskifting av varmtvannsbereder og vedlikehold og utskifting av ventilator på taket. I praksis medfører dette ingen endring av eksisterende vedtekter, kun presiseringer. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall.

### 6.1 Presisering om tiltak som må søkes godkjent av styret

Styret foreslår at borettslagets vedtekter punkt 4-1 fjerne ledd:

*(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.*

erstattes med NBBLs anbefalte tekst (endringer fra våre vedtekter er markert med understrek):

*(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.*

### 6.2 Presiseringer om andelseiers vedlikeholdsplikt

Styret foreslår at vedtekten punkt 5-1 første til tredje ledd endres til NBBLs forslag.

Gjeldende vedtekter punkt 5-2 (3) er:

*(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.*

*(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.*

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Styret foreslår at de tre leddene endres til følgende fire ledd, i tråd med NBBLs anbefalinger (endringer fra våre vedtekter er markert med understrek):

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmen, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

### **6.3 Flere presiseringer om andelseiers vedlikeholdsplikt**

Styret foreslår at vedtektene punkt 5-1 fjerde til sjettede ledd:

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

endres til NBBLs anbefalte vedtekter, med følgende fire ledd (nummereringene av ledd kan påvirkes av tidligere vedtak over):

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig melding til borettslaget.

### **6.4 Presisering av borettslagets vedlikeholdsplikt**

Gjeldende vedtekter er:

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer,

*herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder og kjøkkenvifte, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.*

Styret foreslår at NBBLs anbefalte vedtekter om dette benyttes, men med tillegg av at nødvendig utskifting av varmtvannsbereder og ventilator på taket fortsatt skal utføres av borettslaget. Begrepet "kjøkkenvifte" erstattes med "ventilator på taket", da dette er mer korrekt beskrivelse av praksis. Forslaget er at tredje ledd over erstattes med følgende to ledd:

*(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter, vedlikehold og utskifting av ventilator på taket og nødvendig utskifting av varmtvannsbereder.*

*(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.*

## **6.5 Presisering av ansvar for kostnader knyttet til andelseiers egne tiltak**

Gjeldende vedtekter punkt 7-1:

*(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.*

*(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.*

Styret foreslår å følge NBBLs anbefaling om å sette inn et ekstra ledd i vedtektene punkt 7-1 om felleskostnader:

*(3) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.*

## **Vedlagt innkallingen er:**

Årsmelding  
Årsregnskap  
Navneseddel og fullmakt  
Stemmesedler

# Styrets årsmelding 2022

- for virksomheten i Enga borettslag

## Om Enga borettslag

Enga borettslags formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Enga borettslag ligger i Skien kommune. Forretningsfører er Skien Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Det er 1 ansatte i boligselskapet.

Enga borettslag forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et tilknyttet borettslag.

## Overdragelser

Det var fem leilighetsoverdragelser og tre familieoverdragelser i 2022.

## Styret

Leder, Marit Myhrer  
Styremedlem, Espen Knudsen  
Styremedlem, Torgeir Rugtvedt  
Styremedlem, Pawan Kumar Sharma  
Styremedlem, Line Alexandra Martinsen  
Varamedlem, Henriette Christensen  
Varamedlem, Inger Merete Martinsen Melleby  
Varamedlem, Asbjørn Lunde

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 3 menn og 2 kvinner. Enga borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

## Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

## Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 8 styremøter, hvor 53 protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på 1 av møtene.

## HMS og bomiljø

Styret har gjennomført kontroll av brannsikkerhet/ brannsikkerhetsutstyr ved å levere ut skjema til alle beboerne. Disse har selv gjennomført kontrollen og levert utfylt skjema tilbake til styret.

## Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført/ikke gjennomført i henhold til planen.

## Viktige saker styret har behandlet

I løpet av året har styret behandlet blant annet disse sakene:

- Utbedring av lekeplassen.
- Nytt søppelpunkt på Plassane.
- Ladeanlegg for el-bil.
- Startet planleggingen av nye garasjer.

## Saker under arbeid og planlegging

Det arbeides med å bygge nye garasjer, samt fullføre prosjektet med lekeplassen.

## Økonomi

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i framtiden.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi på bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

## Disponible midler

Disponible midler henviser til boligselskapets likviditet. Beholdningen må stå i forhold til de økonomiske forpliktelser boligselskapet har. Disponible midler og eventuell endring i disse framkommer i note 1 i regnskapet.

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig. Styret foreslår følgende tiltak: Disponible midler overføres til neste års drift.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap Enga borettslag 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Driftsinntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		2 466 780	2 403 516	2 467 068	2 347 737
Leieinntekt garasjer	2	103 800	103 800	103 800	103 800
Inntekter ladestasjon el-bil		9 263	0	0	0
Dekning kapitalkostnader renter		846 228	870 684	846 217	1 236 142
Dekning kapitalkostnader avdrag		832 536	826 824	832 318	706 308
Andre driftsinntekter		26 511	55 256	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 285 118</b>	<b>4 260 080</b>	<b>4 249 403</b>	<b>4 393 987</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	3	7 606	7 129	7 400	7 700
Styre honorar	4	200 250	174 000	174 000	200 250
Forretningsfører honorar		167 247	161 142	162 800	170 100
Andre forvaltningstjenester		2 824	2 714	2 000	2 000
Kontingent Skien boligbyggelag/andre		15 250	15 250	15 250	15 250
Lønnskostnader	5	112 420	99 315	106 264	109 965
Vedlikehold av eiendom	6, 12	116 470	181 916	300 000	300 000
Sommer og vinterkostnader		89 362	73 413	120 000	120 000
Kabel-tv og bredbånd		392 232	356 397	373 500	416 000
Forsikring		213 619	201 218	211 300	238 800
Kommunale avgifter	7	766 320	729 480	758 700	800 800
Lys og varme fellesarealer		20 185	17 897	15 000	18 000
Driftsutgifter garasje	2	38 049	54 563	103 800	103 800
Andre driftsutgifter	8	48 072	26 965	30 000	30 000
Avskrivninger	12	95 123	76 534	76 534	76 534
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 285 028</b>	<b>2 177 933</b>	<b>2 456 548</b>	<b>2 609 199</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 000 091</b>	<b>2 082 147</b>	<b>1 792 855</b>	<b>1 784 788</b>
<b>Finansposter</b>					
Renteinntekter		81 657	8 038	5 000	5 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>81 657</b>	<b>8 038</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Finanskostnader</b>					
Rentekostnad	9	802 988	490 194	846 217	1 236 142
Rentekostnader garasjedrift	2	0	40	0	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>802 988</b>	<b>490 234</b>	<b>846 217</b>	<b>1 236 142</b>
<b>Netto finansposter</b>		<b>-721 331</b>	<b>-482 196</b>	<b>-841 217</b>	<b>-1 231 142</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 278 760</b>	<b>1 599 951</b>	<b>951 638</b>	<b>553 646</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra (-) egenkapital		1 213 009	1 550 754	951 638	553 646
Overført disp. midler garasjer	2	65 751	49 197	0	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 278 760</b>	<b>1 599 951</b>	<b>951 638</b>	<b>553 646</b>

## Balanse Enga borettslag desember 2022

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	12, 14	1 001 000	1 001 000
Bygninger	12, 14	13 472 900	13 472 900
Aktiverte påkostninger	14	8 473 527	8 473 527
Garasjer	12	304 759	304 759
Parkeringsplasser	12, 14	133 750	133 750
Asfaltering	12, 14	191 336	267 871
Ladestasjon for el-bil	12	260 239	0
Andre driftsmidler	12	12 750	12 750
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 850 261</b>	<b>23 666 556</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		29 762	540
Andre fordringer	10	6 960	276 531
Forskuddsbetalte kostnader		450 038	416 955
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		5 232 874	5 023 699
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 719 634</b>	<b>5 717 725</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 569 895</b>	<b>29 384 281</b>



## Balanse Enga borettslag desember 2022

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	11	6 100	6 100
Opptjent egenkapital	11	-8 465 168	-9 678 176
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 459 068</b>	<b>-9 672 076</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	13, 14	32 771 039	33 691 241
Borettsinnskudd	14	4 489 900	4 489 900
Garasje innskudd		333 475	324 475
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 594 414</b>	<b>38 505 616</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5 966
Leverandørgjeld		249 070	424 906
Skyldig off. myndigheter		0	2
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	1
Disponible midler garasje	2	185 618	119 867
Annen kortsiktig gjeld		-140	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>434 549</b>	<b>550 741</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 028 963</b>	<b>39 056 357</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 569 895</b>	<b>29 384 281</b>

Skien 31.12.2022

Sted \_\_\_\_\_ dato \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Marit Myhrer  
Leder

\_\_\_\_\_  
Line Alexandra Martinsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Espen Knudsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Torgeir Rugtvedt  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Pawan Kumar Sharma  
Styremedlem

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid.

Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineært over den økonomiske levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

## Note 1 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	5 166 984	4 517 603
<b>Endring disponible midler:</b>		
Årets resultat	1 213 009	1 550 754
Tilbakeføring av avskrivninger	95 123	76 534
Fradrag for kjøp av ladestasjon	-278 828	0
Nedbetaling av lån	-920 202	-994 407
Garasjeinnskudd	9 000	16 500
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>118 101</b>	<b>649 381</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>5 285 085</b>	<b>5 166 984</b>
Omløpsmidler	5 719 634	5 717 725
Kortsiktig gjeld	-434 549	-550 741
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>5 285 085</b>	<b>5 166 984</b>

**Note 2 - Resultat garasjedrift**

	2022	2021
Disponible midler garasjer 01.01	119 867	70 670
<b>Endring disponible midler garasjer</b>		
Leieinntekter garasjer	103 800	103 800
Driftsutgifter garasjer	-38 049	-54 563
Rentekostnad garasjer	0	-40
<b>Årets endring disponible midler garasjer</b>	<b>65 751</b>	<b>49 197</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER GARASJER 31.12</b>	<b>185 618</b>	<b>119 867</b>

Ved negative disponible midler garasjedrift, betyr det at garasjedriften har gjeld til borettslaget. Dette blir presentert som eiendel i borettslagets regnskap.

Overskudd i garasjedrift blir presentert som gjeld i balansen.

### Note 3 - Revisjonshonorar

	2022	2021
6701 Honorar revisjon	7 606	7 129
<b>Sum</b>	<b>7 606</b>	<b>7 129</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 - Styrehonorar

	2022	2021
Styrehonorar	200 250	174 000
<b>Sum</b>	<b>200 250</b>	<b>174 000</b>

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

### Note 5 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	2022	2021
Lønnskostnader	73 500	65 000
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	38 599	33 699
Andre personalkostnader	321	616
<b>Sum lønns.-honorar- og personalkostnader</b>	<b>112 420</b>	<b>99 315</b>

### Note 6 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 Rep. og vedlikehold bygninger	87 528	67 111
6610 Drifts- og vedlikeholdskostn fellesanlegg	0	10 000
6630 Andre kostnader utv. anlegg	11 366	88 360
6690 Andre drifts-/vedlikeholdskostn.	17 575	16 445
<b>Sum</b>	<b>116 470</b>	<b>181 916</b>

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

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6320 Vann, avløp og renovasjon	633 525	0
7760 Eiendomsskatt	132 795	729 480
<b>Sum</b>	<b>766 320</b>	<b>729 480</b>

### Note 8 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	448	0
6800 Kontorrekvisita	1 445	0
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner m.m.	11 884	8 820
7520 Premie husleiefond	3 154	3 076
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 840	1 460
7740 Øresdiff	1	0
7770 Bank- og kortgebyr	5 301	5 477
7781 Kostnader bomiljøtiltak	1 985	422
7790 Andre kostnader	19 014	7 710
<b>Sum</b>	<b>48 072</b>	<b>26 965</b>

### Note 9 - Rentekostnader

	2022	2021
8150 Rentekostnader	802 988	490 194
<b>Sum</b>	<b>802 988</b>	<b>490 194</b>

### Note 10 - Andre fordringer

	2022	2021
1520 Avregning purregebyr restanse	210	315
1571 Erstatningsmessige skader	0	269 466
1792 Forskutt. garasjeinnskudd	6 750	6 750
<b>Sum</b>	<b>6 960</b>	<b>276 531</b>

### Note 11 - Egenkapital

	2022	2021
2030 Andelskapital	6 100	6 100
2075 Akkumulert resultat	-8 465 168	-9 678 176
<b>Sum</b>	<b>-8 459 068</b>	<b>-9 672 076</b>

Årets resultat er i sin helhet overført til annen opptjent egenkapital.

Borettslagets egenkapital er negativ. Dette skyldes at borettslagets bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være langt høyere enn bokført verdi, dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv.

## Note 12 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Påkostning bygg	Garasjer	Parkeringsplas:	Tomter	Ladestasjon for el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 472 900	8 473 527	304 759	133 750	1 001 000	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	278 828
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 472 900	8 473 527	304 759	133 750	1 001 000	278 828
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	18 589
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 472 900	8 473 527	304 759	133 750	1 001 000	260 239
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	18 589
Antatt levetid i år :						5

	Traktor	Boder	Bygningsinvent	Verktøy og redskaper	Asfaltering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 000	12 750	61 000	23 000	765 344
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 000	12 750	61 000	23 000	765 344
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	35 000	0	61 000	23 000	574 007
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	12 750	0	0	191 336
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	76 534
Antatt levetid i år :	3		10	5	10

Bygningene er ikke avskrevet, men er vurdert som tilstrekkelig vedlikeholdt jfr. note for vedlikehold.

## Note 13 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Sparebank 1 Telemark</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>26107070361</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	3.59 %
Beregnet innfridd:	28.03.2050
Opprinnelig lånebeløp:	35 383 326
Lånesaldo 01.01:	33 691 241
Avdrag i perioden:	920 202
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>32 771 039</b>

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

## Note 14 - Gjeld sikret med pant

	2022	2021
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	-32 771 039	-33 691 241
Borettsinnskudd	-4 489 900	-4 489 900
<b>Sum</b>	<b>-37 260 939</b>	<b>-38 181 141</b>
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	1 001 000	1 001 000
Asfaltering	191 336	267 871
Bygninger/påkostninger	22 080 176	22 080 176
<b>Sum</b>	<b>23 272 513</b>	<b>23 349 047</b>



## Resultat og balanse med noter for Enga borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Enga borettslag**

Styreleder	Marit Myhrer (sign.)	23.03.2023
Styremedlem	Pawan Kumar Sharma (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Espen Knudsen (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Line Alexandra Martinsen (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Torgeir Rugtvedt (sign.)	22.03.2023

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Enga borettslag

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet for Enga borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

---

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.

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

---

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 24.03.2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bård Erik Pedersen  
statsautorisert revisor

# 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."

## Bård Erik Pedersen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5992-4-3009005

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-24 14:46:48 UTC



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](mailto: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>