



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 362 804  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 086 562	1 849 008
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 086 562</b>	<b>1 849 008</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 498	15 498
Annen driftskostnad		1 889 616	2 052 691
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 962 164</b>	<b>2 125 239</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>124 398</b>	<b>-276 231</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 861	2 364
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 861</b>	<b>2 364</b>
Annen finanskostnad		280	151
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>280</b>	<b>151</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 582</b>	<b>2 213</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>130 979</b>	<b>-274 018</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>130 979</b>	<b>-274 018</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>130 979</b>	<b>-274 018</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>130 979</b>	<b>-274 018</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		130 979	-274 018
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>130 979</b>	<b>-274 018</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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			8 706
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		40 037	55 535
Sum varige driftsmidler		40 037	64 241
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 037	64 241
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		50 661	5 253
Andre fordringer		148 365	67 803
Sum fordringer		199 026	73 056
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		976 249	1 235 376
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		976 249	1 235 376
Sum omløpsmidler		1 175 276	1 308 432
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 215 313</b>	<b>1 372 673</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		966 004	835 024
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>966 004</b>	<b>835 024</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>966 004</b>	<b>835 024</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>			
Øvrig langsiktig gjeld		10 316	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 316</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 316</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		213 624	136 240
Annen kortsiktig gjeld		25 370	401 409
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>238 994</b>	<b>537 649</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>249 310</b>	<b>537 649</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 215 313</b>	<b>1 372 673</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 660979

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 924 362 804  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 09.08.2023



Organisasjonsnr: 924 362 804  
ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 086 562	1 849 008
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 086 562</b>	<b>1 849 008</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 498	15 498
Annen driftskostnad		1 889 616	2 052 691
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 962 164</b>	<b>2 125 239</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>124 398</b>	<b>-276 231</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 861	2 364
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 861</b>	<b>2 364</b>
Annen finanskostnad		280	151
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>280</b>	<b>151</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 582</b>	<b>2 213</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>130 979</b>	<b>-274 018</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>130 979</b>	<b>-274 018</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>130 979</b>	<b>-274 018</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>130 979</b>	<b>-274 018</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		130 979	-274 018
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>130 979</b>	<b>-274 018</b>



Organisasjonsnr: 924 362 804  
ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021	
<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				8 706
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende				40 037
Sum varige driftsmidler		40 037	64 241	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>				
Sum finansielle anleggsmidler				0
Sum anleggsmidler		40 037	64 241	
<b>Omløpsmidler</b>				
<b>Varer</b>				
Sum varer		0	0	
<b>Fordringer</b>				
Kundefordringer				50 661
Andre fordringer				148 365
Sum fordringer		199 026	73 056	
<b>Investeringer</b>				
Sum investeringer		0	0	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>				
Bankinnskudd, kontanter og lignende				976 249
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		976 249	1 235 376	
Sum omløpsmidler		1 175 276	1 308 432	
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 215 313</b>	<b>1 372 673</b>	
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
<b>Egenkapital</b>				
<b>Innskutt egenkapital</b>				
Annen innskutt egenkapital		0	0	



Sum innskutt egenkapital	0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	966 004	835 024
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>966 004</b>	<b>835 024</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>966 004</b>	<b>835 024</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	10 316	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 316</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 316</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	213 624	136 240
Annen kortsiktig gjeld	25 370	401 409
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>238 994</b>	<b>537 649</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>249 310</b>	<b>537 649</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 215 313</b>	<b>1 372 673</b>



Organisasjonsnr: 924 362 804  
ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

**Note**

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	50000.00	50000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7050.00	7050.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	57050.00	57050.00

**Note**

**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet





## Årsmøte 2023

Ensjø Torg 2 Eierseksjonsse.

20. april 2023

Selskapsnummer: 6976





## Velkommen til årsmøte i Ensjø Torg 2 Eierseksjonsse.

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:

20. april 2023 kl. 17:30, Tigergården, Skedsmogata 24 fellesrom.

### 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Nærmere info om møtested

Tigergården, Skedsmogata 24 fellesrom. Inngang til fellesrommet via trapp på høyre siden på broen når man går fra Ensjø torg til jernbaneundergangen til Kampen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ensjø Torg 2 Eierseksjonsse.**



Sak 1

### **Konstituering**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag til vedtak**

Godkjent

Sak 2

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet for 2022, på kr. 130.979, overføres til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 6976 Ensjø Torg 2 Eierseksjonsse. årsrapport.pdf

Sak 3

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2022/2023 foreslås satt til kr 75.000



**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse for perioden 2022/2023 settes til kr. 75.000

Sak 4

**Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges:

- Styreleder for ett år
- To styremedlemmer for to år.

**Roller og kandidater**

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Shaista Ayoub	Rolf Hofmos Gate 20	2022 – 2023
Styremedlem	Maren Jeanette Komperød	Rolf Hofmos Gate 30	2022 – 2023
Styremedlem	Kristina Kristensen	Rolf Hofmos Gate 32	2022 – 2023
Styremedlem	Sverre Lundevall	Rolf Hofmos Gate 20	2022 – 2024

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post ([ensjotorg2@styrerrommet.no](mailto:ensjotorg2@styrerrommet.no)) eller via Vibbo. Ytterligere kontaktinformasjon til styrets medlemmer finner du på Vibbo.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie.

Sameiet består av 46 seksjoner.

Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924362804, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

133 52

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie. har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

Det ble på årsmøtet i april 2022 valgt ny styreleder og ett nytt styremedlem for 2022-23. I starten ble det derfor brukt tid på å bli kjent med styrets arbeid, og tilpasse nye rutiner og systemer for samarbeidet videre.

## Henvendelser fra beboere

Gjennom året har det kommet jevnlig med henvendelser fra beboere til styret. Det meste har styret klart å besvare selv. Til andre saker har vi henvist videre, eller løst de med eksternt hjelp.

Eksempler på saker som har vært: Tagging, bestilling av nøkkelchip, navneendringer på ringeklokke, støy fra Skedsmogata, feil med lås på postkassene, småstein i skyvedørene til heisen osv.

## Informasjon fra styret til beboerne

Det har vært viktig for styret å ha god kommunikasjon med beboere slik at alle er oppdaterte om viktige saker. Vi har derfor brukt Vibbo mye. Dette har vært spesielt nyttig da vi skulle bekjempe skjeggkre i våre bygg. Styret synes det har fungert bra, og vi har inntrykk av at beboere leser det som skrives.

Styret har oppdatert informasjonsskrivet som alle nye beboere får når de flytter til Ensjø Torg 2: «Velkommen til sameiet Ensjø torg 2».

## Koordinering av serviceoppdrag

I løpet av året så er det jevnlig serviceoppdrag som utføres av eksterne firmaer. Det kan for eksempel være heisvedlikehold, kontroll av ventilasjonssystemet, røykluker, gulvvarmeanlegg osv. I tillegg kan det bli behov for enkeltoppdrag hos en beboer. Et eksempel er å bytte røykdetektor inne hos beboer. Det medfører koordineringsarbeid internt i styret som også har tatt tid. Da for eksempel snøværet kom i vinter og det ble veldig glatt gjaldt det å følge opp strøing og snømåking.

## Takterrassene

Styret har inngått avtale med TOMA Eiendomsdrift om gressklipping og vedlikehold av plenene, og lusing og gjødsling av sedumtak. Arbeid på utsiden av glassveggene gjøres med dokumentert fallsikring.

## T-bane lokket. Arbeid og tilbakestilling. Samarbeid med Skanska.

Skanskas arbeid med å tette vannlekkasje ned til T-banen har preget hele året 2022. Det meste av dette fellesområdet eies av boligsameiet Ensjø Torg 1, men brukes like mye av våre beboere. Vi har sammen med styret i Ensjø Torg 1 engasjert landskapsarkitekt fra firmaet Sweco for å få området tilbakestilt slik vi ønsker. Samarbeidet med Skanska har vært tett og godt, og vi synes sluttresultatet er blitt pent og funksjonelt. Vi har fått tilgang til strøm og sommervann sentralt på området. Det gjenstår litt beplantning til våren. Det vil også komme husker i stativet som står på området. Under huskene kommer det matter for forskriftsfestet fallsikring. For å beskytte plenen på dette fellesområdet har vi satt opp skilt om hundelufting.



## **Tjenester utomhus. Samarbeid med Ensjø Torg 1. Utgiftsdeling.**

Våre naboer i Ensjø Torg 1 har ønsket å skifte leverandør til både vaktmestertjenester og utomhustjenester som gressklipping, beplantning, lusing, rydding, søppelplukking og andre oppgaver. De fikk helhetlige tilbud fra mange aktører og har inngått avtale firmaet Ability. Siden dette i praksis er et fellesområde deles utgiftene. Vi i Ensjø Torg 2 betaler 1/3. Når snø og is er borte skal vi ha felles befarings med Ability og styret i Ensjø Torg 1 for å avtale detaljer i utomhusoppgavene.

## **Vaktmestertjenester**

Styret ser flere fordeler med å ha samme leverandør av vaktmestertjenester som Ensjø Torg 1. Vi vil derfor skifte fra COOR, og har pågående dialog med firmaet Ability som har vært på befarings og gitt tilbud på tjenester. Vi har ikke tatt stilling til tilbudet pr. 9.3.23.

## **Brannvarslingssystemet**

Brannmannspanelet ved utgangsdørene i I-blokka og J-blokka viser feilmeldinger nesten bestandig. Dette er irriterende, men i tilfelle brann vil varslingen fungere likevel!

Systemet er komplisert og uoversiktlig fordi branndetektorene i boligsameiene Ensjø Torg2, 3 og 4 og i garasjen er seriekoblet. Mange feilmeldinger skyldes derfor årsaker i de andre sameiene. Vi har serviceavtale med firmaet Schneider. I samarbeidsmøte med de andre sameier er vi blitt enige om å ta tak i dette sammen. En dialog er i gang, og flere tiltak skal gjøres for å redusere/ løse problemer med dette.

## **Forsikrings sak om skjeggkre**

I desember 2022 fikk vi melding om at skjeggkre ble oppdaget i flere leiligheter i J-blokka. Etter en kartlegging blant beboere fikk vi meldinger om at observasjoner også var gjort i I-blokka. Bekjempelse av skjeggkre inngår i vår forsikringsavtale med Tryg. Via Norsk Hussoppforsikring har firmaet Rentokil stått for den praktiske gjennomføringen. Oppslutningen var god slik at samtlige leiligheter og aktuelle fellesarealer er blitt behandlet med giftig åte. Det er ventet at forekomst av skjeggkre vil bli redusert til nesten null i løpet av de kommende 6-8 uker.

## **Møter med de andre sameiene**

Styret deltok 6. desember på det første felles møte med Tigergården og ET1, ET2, ET3 og ET4. Det var styreledere og noen styremedlemmer som til stede. Målet var å treffe hverandre og se på samarbeidsmuligheter.

Vårt styre er enige om at vi trenger å ha samarbeid med de andre sameier. Med ET1 har vi spesielt samarbeid som omtalt ovenfor.

I tillegg hadde vi et møte med styret i ET3 og ET4 og leder for garasjesameiet. Vi tok opp saker som brannvarslingsanlegget, teknisk rom, låser og leverandører osv. Sakene følges opp og vi skal treffes igjen for videre samarbeid.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak a-konto energi 2019/2020 som er inntektsført i 2022, da dette ikke skal avregnes.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energikostnader fellesareal, som ikke ble budsjettet.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 936.282.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ensjø Torg 2 Eierseksjonsse.



## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 9 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 sameiets 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 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 9370 Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie årsrapport.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 23. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

## ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 924 362 804, KUNDENR. 6976

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 083 937	1 849 008	1 849 000	1 996 270
Andre inntekter	3	2 625	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 086 562</b>	<b>1 849 008</b>	<b>1 849 000</b>	<b>1 996 270</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-10 575
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-75 000
Avskrivninger	14	-15 498	-15 498	0	-15 500
Revisjonshonorar	6	-7 750	-13 465	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-86 833	-84 385	-86 900	-90 000
Konsulenthonorar	7	-33 455	-30 150	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-323 511	-380 393	-384 000	-382 500
Forsikringer		-138 572	-126 460	-132 500	-152 000
Kommunale avgifter	9	-514 075	-795 608	-507 200	-615 400
Kostnader sameie	17	-33 746	-23 178	-14 900	-14 900
Energi/fyring	10	-236 754	-91 146	-65 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-210 780	-205 020	-213 000	-213 000
Andre driftskostnader	11	-304 140	-302 887	-266 000	-304 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 962 164</b>	<b>-2 125 239</b>	<b>-1 763 050</b>	<b>-2 019 375</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>124 398</b>	<b>-276 231</b>	<b>85 950</b>	<b>-23 105</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	6 861	2 364	0	0
Finanskostnader	13	-280	-151	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>6 582</b>	<b>2 213</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>130 979</b>	<b>-274 018</b>	<b>85 950</b>	<b>-23 105</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-274 018		
Til opptjent egenkapital		130 979	0		



EN SJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	8 706
Andre varige driftsmidler	14	40 037	55 535
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>40 037</b>	<b>64 241</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		50 661	18 256
Forskuddsbetalte kostnader		29 098	38 192
Andre kortsiktige fordringer	15	16 813	16 608
Energiavregning	16	102 455	0
Driftskonto OBOS-banken		217 676	483 101
Sparekonto OBOS-banken		758 573	752 275
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 175 276</b>	<b>1 308 432</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 215 313</b>	<b>1 372 673</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	18	966 004	835 024
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>966 004</b>	<b>835 024</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	10 316	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 316</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 370	13 003
Leverandørgjeld		213 624	136 240
Energiavregning		0	251 812
Annen kortsiktig gjeld		0	136 594
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>238 994</b>	<b>537 649</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 215 313</b>	<b>1 372 673</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	95 133	13 318

Oslo, 20.03.2023

Styret i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie

*Shaista Ayaub /s/ Maren Jeanette Komperød /s/ Kristina Kristensen /s/ Sverre Lundevall /s/*



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

## NOTE: 1

### 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: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk Bolig	1 351 392
A-kto energi 2019/2020, overføres fra balansen og skal ikke avregnes	234 929
TV/bredbånd Bolig	212 760
Felleskostnader likt Bolig	164 700
Felleskostnader brøk Næring	116 496
Felleskostnader likt Næring	3 660
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 083 937</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 625
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 625</b>



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -7 050

**SUM PERSONALKOSTNADER -7 050**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 076, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -33 455

**SUM KONSULENTHONORAR -33 455**

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -35 991

Drift/vedlikehold VVS -5 245

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -55 815

Drift/vedlikehold heisanlegg -45 646

Drift/vedlikehold brannsikring -131 240

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -48 950

Drift/vedlikehold søppelanlegg -625

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -323 511**

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -333 376

Renovasjonsavgift -180 700

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -514 075**

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -84 534

Felles umålt -152 220

**SUM ENERGI / FYRING -236 754**



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 420
Håndverktøy	-849
Vaktmestertjenester	-89 995
Renhold ved firmaer	-125 702
Snørydding	-47 220
Gressklipping	-24 375
Andre fremmede tjenester	-959
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 076
Andre kontorkostnader	-242
Kontingenter	-4 529
Bankkortgebyr	-3 164
Velferdskostnader	-1 609
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-304 140</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	547
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 298
Andre renteinntekter	16
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 861</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-280
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-280</b>

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler inkl montering	
Tilgang 2020	77 490
Avskrevet tidligere	-21 955
Avskrevet i år	-15 498
	40 037
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>40 037</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

**-15 498**

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	16 608
Til gode gebyrer	205
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>16 813</b>



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

**NOTE: 16**

**ENERGIAVREGNING**

**INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-579 720
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-579 720</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	682 175
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>682 175</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>102 455</b>
----------------------------	----------------

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: 17**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 317/5276 deler av Ensjø Torg Garasjesameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 95 133.

Selskapets andel i sameiet vises som kortsiktig gjeld under posten "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

**NOTE: 18**

**OPPTJENT EGENKAPITAL**

**Intern fordeling av egenkapital**

Andel næring	67 802
Andel bolig	898 202
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>	<b>966 004</b>



## **ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET**

### **Vaktmester**

Vaktmester Coor ivaretar det løpende vedlikeholdet. Vaktmester kontaktes kun av styret, og eventuelle henvendelser til vaktmester gjøres via styret.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan kjøpes via styret.

Ønske om endring av navn på ringeklokke sendes til styret.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7199583. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.04.23

**Selskapsnummer:** 6976 **Selskapsnavn:** Ensjø Torg 2 Eierseksjonsse.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

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



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.