



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 144 073
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: 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: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

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, 23.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 313 754	2 224 199
Sum inntekter		2 313 754	2 224 199
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	159 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 504	15 304
Annen driftskostnad		2 359 802	1 661 985
Sum kostnader		2 555 866	1 837 030
Driftsresultat		-242 112	387 169
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		435	147
Sum finansinntekter		435	147
Annen finanskostnad		13 947	1 946
Sum finanskostnader		13 947	1 946
Netto finans		-13 512	-1 800
Ordinært resultat før skattekostnad		-255 624	385 370
Ordinært resultat etter skattekostnad		-255 624	385 370
Årsresultat		-255 624	385 370
Totalresultat		-255 624	385 370
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-255 624	385 370
Sum overføringer og disponeringer		-255 624	385 370



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			783
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		11 704	25 208
Sum varige driftsmidler		11 704	25 991
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 704	25 991
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		344 281	432 752
Sum fordringer		344 281	432 752
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		186 169	571 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		186 169	571 237
Sum omløpsmidler		530 450	1 003 989
SUM EIENDELER		542 154	1 029 980

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		156 999	412 623
Sum opptjent egenkapital		156 999	412 623
Sum egenkapital		156 999	412 623
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		2 670	
Sum annen langsiktig gjeld		2 670	0
Sum langsiktig gjeld		2 670	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		326 487	228 034
Annen kortsiktig gjeld		55 998	389 323
Sum kortsiktig gjeld		382 485	617 357
Sum gjeld		385 155	617 357
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		542 154	1 029 980



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 550861

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 144 073
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: 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: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

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, 06.07.2023



Organisasjonsnr: 926 144 073
ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 313 754	2 224 199
Sum inntekter		2 313 754	2 224 199
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	159 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 504	15 304
Annen driftskostnad		2 359 802	1 661 985
Sum kostnader		2 555 866	1 837 030
Driftsresultat		-242 112	387 169
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		435	147
Sum finansinntekter		435	147
Annen finanskostnad		13 947	1 946
Sum finanskostnader		13 947	1 946
Netto finans		-13 512	-1 800
Ordinært resultat før skattekostnad		-255 624	385 370
Ordinært resultat etter skattekostnad		-255 624	385 370
Årsresultat		-255 624	385 370
Totalresultat		-255 624	385 370
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-255 624	385 370
Sum overføringer og disponeringer		-255 624	385 370



Organisasjonsnr: 926 144 073
ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			783
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		11 704	25 208
Sum varige driftsmidler		11 704	25 991
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 704	25 991
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		344 281	432 752
Sum fordringer		344 281	432 752
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		186 169	571 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		186 169	571 237
Sum omløpsmidler		530 450	1 003 989
SUM EIENDELER		542 154	1 029 980

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	156 999	412 623
Sum opptjent egenkapital	156 999	412 623
Sum egenkapital	156 999	412 623
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	2 670	
Sum annen langsiktig gjeld	2 670	0
Sum langsiktig gjeld	2 670	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	326 487	228 034
Annen kortsiktig gjeld	55 998	389 323
Sum kortsiktig gjeld	382 485	617 357
Sum gjeld	385 155	617 357
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	542 154	1 029 980



Organisasjonsnr: 926 144 073
ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE

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



Årsmøte 2023

Ensjø Torg 4 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 20. juni - 23. juni 2023

Selskapsnummer: 2655





Velkommen til årsmøte i Ensjø Torg 4 Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 20. juni kl. 18:00 og lukker 23. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2655>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 20. juni kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 20. juni kl. 18:00 , På Teams. .

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Orientering angående skallsikring

Vi må oppgradere skallsikringen da dagens løsning ikke fungerer som den skal. Styret har fått installert flere kamera men ønsker også å se på å installere nye låser.

Mye av problemene kommer fra dårlige løsninger fra start og styret er i prosess med å kjøre sak mot skanska angående dette.

Løsningen blir mest sannsynlig å borre i betong og den blir ikke billig, grunnet den økonomiske situasjonen og at det er ønskelig å følge opp skanska vil dette gjøres etter sommeren.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen



4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Avfalls-container en gang per år.
8. Utskifting av filter mekaniske avtrekk
9. Røyking

Med vennlig hilsen,
Styret i Ensjø Torg 4 Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Valg av møteleder
- Mot Valg av møteleder

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Sivert Hovgaard Grøndahl
2. Styrets leder, Jonas Hansen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en **eier til** å signere protokollen sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Sivert Hovgaard Grøndahl er valgt.



Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport - Ensjø Torg Boligsameie.pdf
2. Ensjø Torg 4 Boligsameie - Årsregnskap 2023.pdf
3. 2655 Ensjø Torg 4 Boligsameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95 000,- til interne ressurser, styret betaler også en sum på kr 75 000,- til Boligforvalterne AS som har fungert som styreleder i foregående år.

Den totale summen for styre godtgjørelsen etter forslaget vil da være kr 170 000,-



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 95 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jonas Nybakk
Jonas Nybakk er bosatt i sameiet vårt, leilighet 201 bygg O (Rolf Hofmos gate 6) og har bodd her siden bygget var nytt. Han er utdannet Sivil Ingeniør fra NTNU og har bodd i Oslo siden mars 2020.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Signy Selaihi

Sak 7

Avfalls-container en gang per år.

Forslag fremmet av:

Nina Brun

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette er noe jeg personlig ønsker meg. Litt av hvert som skal kastes - og for den som ikke har bil...

Styrets innstilling

Dette valgte styret å ikke gjøre ifjor grunnet økonomi.

Styret vil fortløpende se på dette ved behov ved hver vår



Forslag til vedtak 1

Låsbar avfalls-container plasseres ute i gårdsrommet i et begrenset tidsrom årlig. Fortrinnsvis før primo mai.

Forslag til vedtak 2

Styret tar ønsket til orientering og vurderer det hver vår

Sak 8

Utskifting av filter mekaniske avtrekk

Forslag fremmet av:

Nina Brun

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Ønsker at styret organiserer felles utskifting av filter i mekaniske vifter årlig. (I stedet for at hver og en skal står for det). Filter bør vel egentlig skiftes årlig...

Styrets innstilling

Det finnes ikke separate filtre for hver leilighet i Bygg O hvor forslagsstiller bor. De filtrenene som må skiftes ut i bygg O er det avtale på og de er store og plassert sentralt i det tekniske rommet i U2.

For Lehmann så er det individuelle filtre som styret tidligere innhentet tilbud for og som den enkelte beboer selv må skifte, se <https://vibbo.no/ensjo-torg-4/nyheter/2022-6-20-info-om-luftfilter>

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utskifting av filter mekaniske avtrekk
- Mot Utskifting av filter mekaniske avtrekk



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Innhenting av tilbud hos leverandør for felles og årlig utskifting av filter i mekaniske avtrekk.
2. Det gjøres ikke noe i regi av styret da bygg O ikke har slike filtre. (Og det er alt besluttet at de som har i andre bygg må ordne dette selv)

Sak 9

Røyking

Forslag fremmet av:

Mari Vassdokken Sigstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å fremme forslag om at det ikke blir lovlig å røyke på private balkonger, ettersom disse i mange tilfeller er nærme soveromsvinduer i naboileiligheter som er veldig til bry.

Styrets innstilling

Styret ønsker å minne om at dette står (delvis) i §6 avsnitt n som lyder følger:

Å begrense røyking på terrassen / balkongen og at eventuell røyking ikke skjer til sjenanse for øvrige naboer og dette kan ses på som både en påminnelse til beboere om at røyking kan sjenere naboer og at det skal vises hensyn eller at husordensreglene må bli strengere.

Forslag til vedtak 1

Røyking på private balkonger/terrasser er ikke lovlig i henhold til sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak 2

Dagens husordensregler fastholdes,



Årsrapport - Ensjø Torg 4 Boligsameie

Styret i Ensjø Torg 4 Boligsameie har siden sist periode jobbet med:

- Arbeid med likviditetsproblemer til sameiet, resulterte i kassakreditt til OBOS og økte felleskostnader, avregning av fjernvarme og øking av a-konto beløp
- Arbeid med regresskrav mot Skanska
- Gjennomgang av tilbudsinnhenting på vaktmesteravtale
- Innhenting av tilbud på filter
- Inngåelse av ny strømvavtale
- Inngåelse av ny strømvavtale
- Håndtering av naboklager
- Salg av gresssklipper
- Lage rutine på håndtering av hvitelisting av biler i bakgården
- Håndtering av forsikringssaker
- Arbeid med informasjonstavlen for ringeklokker
- Jobbet med feilsøking branntavler
- Håndtering av nøkkelbestilling og avtale om produksjon av nøkler
- Sammenligning av avtaler med de andre sameiene på Ensjø Torg
- Oppgradering av skallsikring



ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 926 144 073, KUNDENR. 2655

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 258 458	2 214 199	2 677 000	2 435 000
Andre inntekter	3	55 296	10 000	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 313 754	2 224 199	2 677 000	2 435 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-19 740	-20 000	-13 395
Styrehonorar	5	-160 000	-140 000	-140 000	-95 000
Avskrivninger	15	-13 504	-15 305	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 500	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-111 588	-108 443	-109 500	-117 167
Konsulenthonorar	7	-66 990	-2 583	0	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-264 167	-151 197	-290 000	-220 000
Forsikringer		-114 334	-96 418	-100 000	-120 962
Kommunale avgifter	9	-663 290	-548 116	-575 000	-758 023
Ensjø Torg Utomhussameie	16	-154 434	-68 582	0	0
Ensjø Torg Garasjesameie	16	-19 388	-16 638	-45 000	-149 316
Energi/fyring	10	-308 101	0	-700 000	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-293 403	-272 067	-280 000	-280 000
Andre driftskostnader	11	-355 607	-389 442	-391 000	-369 608
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 555 866	-1 837 030	-2 660 500	-2 293 471
DRIFTSRESULTAT		-242 112	387 169	16 500	141 529
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	435	147	0	0
Finanskostnader	13	-13 947	-1 946	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-13 512	-1 800	0	0
ÅRSRESULTAT		-255 624	385 370	16 500	141 529
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	385 370		
Fra opptjent egenkapital		-255 624	0		

ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 926 144 073, KUNDENR. 2655

BALANSE





11

Ensjø Torg 4 Boligsameie

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	0	783
Andre varige driftsmidler	14	11 704	25 208
SUM ANLEGGSMIDLER		11 704	25 991
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 226	3 189
Forskuddsbetalte kostnader		29 615	28 409
Energiavregning	15	307 440	401 154
Driftskonto OBOS-banken		186 169	571 237
SUM OMLØPSMIDLER		530 450	1 003 989
SUM EIENDELER		542 154	1 029 980
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		156 999	412 623
SUM EGENKAPITAL		156 999	412 623
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	2 670	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 670	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 998	53 688
Leverandørgjeld		326 487	228 034
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld		0	335 635
SUM KORTSIKTIG GJELD		382 485	617 357
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		542 154	1 029 980
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	163 551	1 198
Oslo, 20.04.2023			
Styret i Ensjø Torg 4 Boligsameie		Sivert Hovgaard Grøndahl Magnus Søyland	
Cicilie Sand			
Styrets leder		Geir Ove Saltvedt Alban Stojku	



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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskost brøk	1 637 350
Felleskostnader likt fordelt	298 200
Bredbånd	177 500
TV/bredbånd	145 408
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 258 458

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Refusjon kommunale avgifter 2020-2021	54 092
Salg av gressklipper	1 169
SUM ANDRE INNETEKTER	55 296

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

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 160 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 940
Styrebistand AS	-54 050
SUM KONSULENTHONORAR	-66 990

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 795
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 563
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 639
Drift/vedlikehold brannsikring	-127 109
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 062
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-264 167

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-378 450
Renovasjonsavgift	-284 841
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-663 290

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-121 974
Fjernvarme/felles umålt	-186 127
SUM ENERGI / FYRING	-308 101

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-70 095
Vakthold	-109 104
Renhold ved firmaer	-150 000
Andre fremmede tjenester	-15 613
Trykksaker	-728





Andre kontorkostnader	-114
Bank- og kortgebyr	-3 181
Velferdskostnader	-6 771
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-355 607

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	43
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	374
Andre renteinntekter	18
SUM FINANSINNTEKTER	435

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-1 965
Renter og provisjon på kassekreditt	-7 599
Andre rentekostnader	-2 383
SUM FINANSKOSTNADER	-13 947

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Grill	
Tilgang 2021	40 513
Avskrevet tidligere	-15 305
Avskrevet i år	-13 504
	11 704
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	11 704

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-13 504
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-624 121
SUM INNTEKTER	-624 121

KOSTNADER

Fjernvarme	931 561
SUM KOSTNADER	931 561

SUM ENERGIAVREGNING	307 440
----------------------------	----------------

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.

Fjernvarmeavregningen føres over balansen, ikke via resultatregnskapet. Den påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG****Selskapet eier 342/5276 deler av Ensjø Torg Garasjesameie.**

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden som utgjør 1 583 347.

Selskapets andel i Ensjø Torg Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Se under.

Selskapets andel av driftskostnadene 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.

Selskapet eier også 71/235 av Ensjø Torg Utomhussameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden som utgjør kr 201 625.

Selskapets andel i Ensjø Torg Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Se under.

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

Andel egenkapital i Ensjø Torg Garasjesameie	-11 129
Andel egenkapital i Ensjø Torg Utomhussameie	8 460
SUM ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG	-2 670







[INNKOMNE FORSLAG]





VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for [antall år] år foreslås:

[Navn] [Adresse]

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

Styremedlemmer som ikke er på valg:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. [Navn] [Adresse]

2. [Navn] [Adresse]

3. [Navn] [Adresse]

4. [Navn] [Adresse]

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

E. Som [Navn]utvalg foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

I valgkomiteen for Ensjø Torg 4 Boligsameie





Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7728382. 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. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering





2655 Ensjø Torg 4 Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)







**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557491262004

Dokument

[https://obosonline-my.sharepoint.com/personal/henry_tran_obos_no/Documents/Selskaper_2655 Ensjø Torg 4_års møte 23_Årsrapport-3c5e0956-4b77-4b88-8803-1b96e04c038e](https://obosonline-my.sharepoint.com/personal/henry_tran_obos_no/Documents/Selskaper_2655%20Ensj%C3%B8%20Torg%204_%C3%A0rsm%C3%B8te_23_%C3%85rapp%C3%B8rt-3c5e0956-4b77-4b88-8803-1b96e04c038e)
Hoveddokument
22 sider
Initiert på 2023-04-20 18:03:32 CEST (+0200) av Henry Tran (HT)
Ferdigstilt den 2023-05-10 20:23:56 CEST (+0200)

Initiativtaker

Henry Tran (HT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
henry.tran@obos.no
+4746964601

Signerende parter

Sivert Hovgaard Grøndahl (SHG)
+4740 04 75 59

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Sivert Hovgaard Grøndahl"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2022-05-05 08:53:31 CEST (+0200)
Signert 2023-04-22 10:23:12 CEST (+0200)

Magnus Søyland (MS)
+4741 04 24 20

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Magnus Søyland"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-03-26 19:22:31 CEST (+0200)
Signert 2023-04-29 12:52:57 CEST (+0200)

Geir Ove Saltvedt (GOS)
+4797 46 53 46

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Geir Ove Saltvedt"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2022-07-08 21:38:00 CEST (+0200)
Signert 2023-05-10 20:23:56 CEST (+0200)

Alban Stojku (AS)
+4796 22 73 07

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Alban Mauritio Stojku"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2022-08-19 17:20:26 CEST (+0200)
Signert 2023-04-20 21:24:22 CEST (+0200)

Cicilie Sand (CS)
cicilie@boligforvalterne.no
+4795158221

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Cicilie Sand"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

1/2

Vedlegg 2

23 av 31

Ensjø Torg 4 Boligsameie - Årsregnskap 2022.pdf





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557491262004

2022-11-13 12:20:46 CET (+0100)

Signert 2023-04-20 19:38:31 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

Vedlegg 2

24 av 31

Ensjø Torg 4 Boligsameie - Årsregnskap 2022.pdf

2/2





Til årsmøtet i Ensjø Torg 4 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjø Torg 4 Boligsameie 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

Vedlegg 3 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2023 Ensjø Torg 4 Boligsameie.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, 25. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.06.23

Selskapsnummer: 2655 **Selskapsnavn:** Ensjø Torg 4 Boligsameie

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):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>a) Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:</p> <p><input type="checkbox"/> For valg av møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> Mot valg av møteleder</p> <p>b) Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?</p> <p><input type="checkbox"/> Sivert Hovgaard Grøndahl</p> <p><input type="checkbox"/> Styrets leder, Jonas Hansen</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sivert Hovgaard Grøndahl er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 95 000

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Jonas Nybakk

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Signy Selaihi

Sak 7 Avfalls-container en gang per år.

Hvilket forslag stemmer du for?

- Låsbar avfalls-container plasseres ute i gårdsrommet i et begrenset tidsrom årlig. Fortrinnsvis før primo mai.
- Styret tar ønsket til orientering og vurderer det hver vår

Sak 8 Utskifting av filter mekaniske avtrekk

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For utskifting av filter mekaniske avtrekk
 Mot utskifting av filter mekaniske avtrekk

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Innhentning av tilbud hos leverandør for felles og årlig utskifting av filter i mekaniske avtrekk.
- Det gjøres ikke noe i regi av styret da bygg O ikke har slike filtre. (Og det er alt besluttet at de som har i andre bygg må ordne dette selv)

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Røyking

Hvilket forslag stemmer du for?

- Røyking på private balkonger/terrasser er ikke lovlig i henhold til sameiets vedtekter.
- Dagens husordensregler fastholdes,

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
E-post: oef@obos.no

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