



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 862 878  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ENSJØ BOLIGSELSKAP AS  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 06.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 099 453	1 673 615
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 099 453</b>	<b>1 673 615</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		145 478	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		180 086	
Annen driftskostnad		1 607 010	1 408 936
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 932 574</b>	<b>1 580 086</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>166 879</b>	<b>93 528</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 701	14 468
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 701</b>	<b>14 468</b>
Annen finanskostnad		325 307	209 122
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>325 307</b>	<b>209 122</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-309 606</b>	<b>-194 654</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-142 727</b>	<b>-101 126</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-142 727</b>	<b>-101 126</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-142 727</b>	<b>-101 126</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-142 727	-101 126
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-142 727</b>	<b>-101 126</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		637 350	637 350
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		687 015	
Sum varige driftsmidler		1 324 365	637 350
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 324 365	637 350
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		9 779	8 964
Sum fordringer		9 779	8 964
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		127 649	122 007
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		127 649	122 007
Sum omløpsmidler		137 427	130 971
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 461 793</b>	<b>768 321</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		108 100	108 100
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>108 100</b>	<b>108 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 019 535	4 876 808
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 019 535</b>	<b>-4 876 808</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 911 435</b>	<b>-4 768 708</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 022 532	5 208 880
Øvrig langsiktig gjeld		165 600	165 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 188 132</b>	<b>5 374 480</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 188 132</b>	<b>5 374 480</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 380	
Leverandørgjeld		85 841	151 869
Annen kortsiktig gjeld		59 875	10 680
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>185 096</b>	<b>162 549</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 373 228</b>	<b>5 537 029</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 461 793</b>	<b>768 321</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366285

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 862 878  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ENSJØ BOLIGSELSKAP AS  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 22.04.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 930 862 878  
ENSJØ BOLIGSELSKAP AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 099 453	1 673 615
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 099 453</b>	<b>1 673 615</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		145 478	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		180 086	
Annen driftskostnad		1 607 010	1 408 936
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 932 574</b>	<b>1 580 086</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>166 879</b>	<b>93 528</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 701	14 468
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 701</b>	<b>14 468</b>
Annen finanskostnad		325 307	209 122
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>325 307</b>	<b>209 122</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-309 606</b>	<b>-194 654</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-142 727</b>	<b>-101 126</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-142 727</b>	<b>-101 126</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-142 727</b>	<b>-101 126</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-142 727	-101 126
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-142 727</b>	<b>-101 126</b>



Organisasjonsnr: 930 862 878  
ENSJØ BOLIGSELSKAP AS

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<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		637 350	637 350
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		687 015	
Sum varige driftsmidler		1 324 365	637 350
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 324 365	637 350
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		9 779	8 964
Sum fordringer		9 779	8 964
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		127 649	122 007
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		127 649	122 007
Sum omløpsmidler		137 427	130 971
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 461 793</b>	<b>768 321</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		108 100	108 100
Annen innskutt egenkapital		0	0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>108 100</b>	<b>108 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	5 019 535	4 876 808
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-5 019 535</b>	<b>-4 876 808</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 911 435</b>	<b>-4 768 708</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 022 532	5 208 880
Øvrig langsiktig gjeld	165 600	165 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 188 132</b>	<b>5 374 480</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 188 132</b>	<b>5 374 480</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 380	
Leverandørgjeld	85 841	151 869
Annen kortsiktig gjeld	59 875	10 680
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>185 096</b>	<b>162 549</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 373 228</b>	<b>5 537 029</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 461 793</b>	<b>768 321</b>



Organisasjonsnr: 930 862 878  
ENSJØ BOLIGSELSKAP AS

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7613

Ensjø Boligselskap AS



## Velkommen til generalforsamling i Ensjø Boligselskap AS

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 generalforsamlingen:

12. mars 2024 kl. 18:00, Det hvite huset på Ensjøtunet Malerhaugveien 10A.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ensjø Boligselskap AS



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Velges på generalforsamlingen



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at underskuddet føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

1. 7613 årsrapport 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 127.500,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 127.500,-



Sak 7

## Endring av husordensregler

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Punkt 4, fjernes ikke relevant informasjon nå som flaggstang er borte. samt punkt om blomsterkasser på utsiden av rekkverk.

Punkt 5. Fjerne tekst om trappevask da dette ligger i husleien.

Punkt 8. Legge inn ny tekst om parkering gjeldene nytt parkeringsreglement.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er å endre disse punktene for å få oppdaterte husordensregler.

### Forslag til vedtak

Det vedtas å gjøre disse endringene i husordensreglene.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Kandidatene velges på generalforsamlingen

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torfinn Byremo Johnsen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat 1

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat 2
- Kandidat 3



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Torfinn Byremo Johnsen	Malerhaugveien 16
Styremedlem	Hege Andreassen	Malerhaugveien 16
Styremedlem	Hanne Sofie Halsos	Malerhaugveien 16
Varamedlem	Stian Hegna	Malerhaugveien 14
Varamedlem	Katrin Juvet	Malerhaugveien 16

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [ensjoboligselskap@styrerommet.no](mailto:ensjoboligselskap@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Ensjø Boligselskap AS

Aksjeselskapet består av 36 leiligheter knyttet til aksjer.

Ensjø Boligselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930862878, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

133 24

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Ensjø Boligselskap AS har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er ingen revisor.



## Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Det blitt avholdt 8 styremøter
- Prosjekt med nye parkeringsplasser samt opptak av lån til dette
- Opplegg for lading av 4 el.biler, samt støtte til dette fra Oslo Kommune
- Beskjæring av alle trærne rundt tomten
- Avtaler med P-service om kontroll av parkering og betalingløsning gjesteparkering
- Avtale med Elaway om drift av ladeanlegg for el.bil
- Dialog med Oslo kommune angående nabotomten hvor det parkeres
- Bytting av inngangsdør i oppgang 16
- Bytting av defekte dørtelefoner i 5 leiligheter
- Utbedringer på varmeanlegget med rensing av filter
- Oppsigelse av rammeavtale med rørlegger sentralen
- Oppgradert nytt utstyr for dugnadsarbeid
- Nye infotavler med informasjon i oppgangene
- Nye pulverapparater i kjeller og loft i hver oppgang
- Lagt til rutiner i styret for styrearbeid med HMS og bruk av styrerommet når det gjelder møter, avtaler, dokumenter, rutiner og info til beboere
- Avholdt dugnad i mai og oktober

Fremtidige planer:

- Oppussing av vaskerom. 2024
- Kontroll og utbedring av ventilasjon til badetrom i leiligheter. 2024
- Kontroll og service på varmeanlegg. 2024
- Utskifting av lamper i fellesarealer til LED. 2024/2025
- Utvendig sykkelkur. 2025?
- Opparbeiding av pergola og sittegrupper i hagen. 2025?



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader for utbygging av parkeringsplassene.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt låneopptak for utbygging av parkeringsplasser.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -47 669. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 5 %.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

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

### Lån

Ensjø Boligselskap AS har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**ENSJØ BOLIGSELSKAP AS**  
**ORG.NR. 930 862 878, KUNDENR. 7613**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 086 675	1 663 296	2 087 000	2 273 000
Ladeinntekter EL-bil	3	12 778	0	0	0
Andre inntekter		0	10 319	0	15 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 099 453</b>	<b>1 673 615</b>	<b>2 087 000</b>	<b>2 288 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-17 978	-21 150	-21 000	-20 000
Styrehonorar	5	-127 500	-150 000	-127 500	-127 500
Avskrivninger	14	-180 086	0	0	-13 324
Forretningsførerhonorar		-94 778	-91 118	-97 000	-103 000
Konsulenthonorar	6	-32 137	-70 428	-60 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-324 588	-166 936	-134 000	-109 000
Forsikringer		-147 783	-131 579	-145 000	-163 000
Kommunale avgifter	8	-208 681	-173 835	-199 900	-245 000
Energi/fyring	9	-474 628	-514 047	-430 000	-430 000
TV-anlegg/bredbånd		-113 357	-107 883	-115 000	-120 000
Andre driftskostnader	10	-211 059	-153 111	-176 200	-201 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 932 574</b>	<b>-1 580 086</b>	<b>-1 505 600</b>	<b>-1 562 524</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>166 879</b>	<b>93 528</b>	<b>581 400</b>	<b>725 476</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	15 701	14 468	0	0
Finanskostnader	12	-325 307	-209 122	-255 000	-390 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-309 606</b>	<b>-194 654</b>	<b>-255 000</b>	<b>-390 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-142 727</b>	<b>-101 126</b>	<b>326 400</b>	<b>335 476</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-142 727	-101 126		



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	573 615	573 615
Tomt		63 735	63 735
Andre varige driftsmidler	14	687 015	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 324 365</b>	<b>637 350</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		105	0
Forskuddsbetalte kostnader		9 674	8 964
Driftskonto OBOS-banken		127 619	69 888
Sparekonto OBOS-banken		30	52 119
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>137 427</b>	<b>130 971</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 461 793</b>	<b>768 321</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	108 100	108 100
Udekket tap	16	-5 019 535	-4 876 808
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 911 435</b>	<b>-4 768 708</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 022 532	5 208 880
Annen langsiktig gjeld	18	165 600	165 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 188 132</b>	<b>5 374 480</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 875	10 680
Leverandørgjeld		85 841	151 869
Påløpte renter		34 347	0
Påløpte avdrag		5 033	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>185 096</b>	<b>162 549</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 461 793</b>	<b>768 321</b>
Pantstillelse	19	6 665 600	8 115 600
Garantiansvar		0	0



Oslo, 30.01.2024  
Styret i Ensjø Boligselskap AS

Torfinn Byremo Johnsen/s/

Hanne Sofie Halsos/s/

Hege Andreassen/s/

## 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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 653 973
Å konto energi	392 238
Trappevask	22 464
Garasje	18 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 086 675</b>

**NOTE: 3****LADEINTEKTER EL-BIL**

Ladeinntekter el-bil	12 778
----------------------	--------

**INTEKTER** **12 778**

**SUM LADEINTEKTER EL-BIL** **12 778**

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 978
--------------------	---------

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-17 978**

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 127 500.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 760
--	---------

Parkeringsløsning, Enerhaugen Arkitektkontor AS	-20 377
---	---------

**SUM KONSULENTHONORAR** **-32 137**

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 597
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-32 848
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-144 735
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-115 771
------------------------------------	----------

Kostnader dugnader	-6 638
--------------------	--------

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-324 588**

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-146 983
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-61 698
-------------------	---------

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-208 681**

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-29 292
Fjernvarme	-445 336
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-474 628</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-750
Container	-6 795
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-52 593
Driftsmateriell	-4 119
Lyspærer og sikringer	-1 500
Vaktmestertjenester	-131 100
Andre fremmede tjenester	-7 812
Trykksaker	-393
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-120
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 924
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-211 059</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 232
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 439
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>15 701</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-134 401
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-190 799
Renter på leverandørgjeld	-107
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-325 307</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1949	573 615
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>573 615</b>

Tomten ble kjøpt i 1949. Gnr.133/bnr.24

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Parkeringsplasser

Tilgang 2023	817 101	
Avskrevet i år	-163 419	653 682
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	50 000	
Avskrevet i år	-16 667	33 333

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **687 015**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-180 086****NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 108 100 fordelt på 1 081 aksjer à kr 100.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-7 700 000	
Nedbetalt tidligere	2 491 120	
Nedbetalt i år	5 208 880	0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2023	-11 176 363	
Nedbetalt i år	5 153 831	-6 022 532

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-6 022 532**

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Leieboerinnskudd	-165 600
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-165 600</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	6 022 532
Påløpte avdrag	5 033
<b>TOTALT</b>	<b>6 027 565</b>

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

Bygninger	573 615
Tomt	63 735
<b>TOTALT</b>	<b>637 350</b>



### **Annen informasjon om aksjeselskapet**

#### **Forsikring**

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79424144. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.03.24

Selskapsnummer: 7613 Selskapsnavn: Ensjø Boligselskap AS

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: \_\_\_\_\_

18 av 19

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.