



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 626 040	1 624 552
Sum inntekter		1 626 040	1 624 552
Kostnader			
Lønnskostnad		77 070	68 460
Annen driftskostnad		1 120 766	1 250 594
Sum kostnader		1 197 836	1 319 054
Driftsresultat		428 205	305 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 789	20 740
Sum finansinntekter		15 789	20 740
Annen finanskostnad		190 955	216 920
Sum finanskostnader		190 955	216 920
Netto finans		-175 166	-196 180
Ordinært resultat før skattekostnad		253 038	109 319
Ordinært resultat etter skattekostnad		253 038	109 319
Årsresultat		253 038	109 319
Totalresultat		253 038	109 319
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		253 038	109 319
Sum overføringer og disponeringer		253 038	109 319



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		637 350	637 350
Sum varige driftsmidler		637 350	637 350
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		637 350	637 350
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			106 572
Sum fordringer		0	106 572
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 067 650	1 223 126
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 067 650	1 223 126
Sum omløpsmidler		1 067 650	1 329 698
SUM EIENDELER		1 705 000	1 967 048

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 100	108 100
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		108 100	108 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 549 630	4 802 669
Sum opptjent egenkapital		-4 549 630	-4 802 669
Sum egenkapital		-4 441 530	-4 694 569
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 889 898	6 216 016
Øvrig langsiktig gjeld		165 600	165 600
Sum annen langsiktig gjeld		6 055 498	6 381 616
Sum langsiktig gjeld		6 055 498	6 381 616
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			45 164
Leverandørgjeld		58 521	214 974
Annen kortsiktig gjeld		32 511	19 863
Sum kortsiktig gjeld		91 032	280 001
Sum gjeld		6 146 530	6 661 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 705 000	1 967 048



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672730

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 04.09.2021

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

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 626 040	1 624 552
Sum inntekter		1 626 040	1 624 552
Kostnader			
Lønnskostnad		77 070	68 460
Annen driftskostnad		1 120 766	1 250 594
Sum kostnader		1 197 836	1 319 054
Driftsresultat		428 205	305 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 789	20 740
Sum finansinntekter		15 789	20 740
Annen finanskostnad		190 955	216 920
Sum finanskostnader		190 955	216 920
Netto finans		-175 166	-196 180
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		253 038	109 319
Årsresultat		253 038	109 319
Totalresultat		253 038	109 319
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		253 038	109 319
Sum overføringer og disponeringer		253 038	109 319



Organisasjonsnr: 930 862 878
ENSJØ BOLIGSELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		637 350	637 350
Sum varige driftsmidler		637 350	637 350

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		637 350	637 350
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer			106 572
Sum fordringer		0	106 572

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 067 650	1 223 126
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 067 650	1 223 126

Sum omløpsmidler		1 067 650	1 329 698
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 705 000	1 967 048
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 100	108 100
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		108 100	108 100

Opptjent egenkapital



Udekket tap	4 549 630	4 802 669
Sum opptjent egenkapital	-4 549 630	-4 802 669
Sum egenkapital	-4 441 530	-4 694 569
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 889 898	6 216 016
Øvrig langsiktig gjeld	165 600	165 600
Sum annen langsiktig gjeld	6 055 498	6 381 616
Sum langsiktig gjeld	6 055 498	6 381 616
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 164
Leverandørgjeld	58 521	214 974
Annen kortsiktig gjeld	32 511	19 863
Sum kortsiktig gjeld	91 032	280 001
Sum gjeld	6 146 530	6 661 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 705 000	1 967 048



Organisasjonsnr: 930 862 878
ENSJØ BOLIGSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Ensjø Boligselskap AS

Digitalt årsmøte avholdes 28. april - 3. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i Ensjø Boligselskap AS. Avstemningen åpner 28. april kl. 18:00 og lukker 3. mai kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7613>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag om vedtektsendring – krav om 2/3 flertall - forslag fra styret
6. Utbedring gavlvegg - forslag fra styret
7. Ventilasjon baderom
8. Utbedre fuktskader forårsaket av vanninntrengning gjennom fasaden
9. Treningsrom
10. Utbedring av eksisterende ventilasjon
11. Automatisk av og på lys i oppgang
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ensjø Boligselskap AS

Henrik Tore Dahl

Jonathan Clements

Tina Susann Sørensen Tobiassen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Trine Lyngvær og Kristin Nodeland er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 7613 (2) Årsrapport med årsregnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henrik Tore Dahl	2020 – 2021
Styremedlem	Jonathan Clements	2019 – 2021
Styremedlem	Tina Susann Sørensen Tobiassen	2020 – 2022
Varamedlem	Trine Lyngvær	2019 – 2021
Varamedlem	Kristin Nodeland	2019 – 2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

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 med følgende adresse:

Malerhaugveien 14
Malerhaugveien 16
Malerhaugveien 18

Gårds- og bruksnummer:
133 24

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Ensjø Boligselskap AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapet har ikke revisor.



Styrets arbeid

Styret besvarer henvendelser fra aksjonærene via styrets felles e-post server med følgende adresse: ensjoboligselskap@styrerommet.no. E-post besvares normalt 1 gang pr uke. Det er en e-post som leses av alle styrets medlemmer. Dersom det er henvendelser av teknisk /driftsmessig art som haster henvises aksjonærene til å kontakte vaktmester direkte på tlf.: 918 71 467 (fortrinnsvis dagtid).

Det har i høst 2020 vært mange henvendelser om fukt og vanninntrenging fra gavlvegg. Det bør også nevnes at høsten 2020 værmessig har vært krevende for bygget hva angår fukt knyttet til nedbør. Styret har vurdert at dette er et betydelig arbeid å håndtere ved utbedring og at det må gjøres med bistand fra fagkyndig. Styret har selv innhentet et tilbud på utbedring som beløper seg til ca. kr. 1.300.000.-. Arbeidet er så omfattende at styret har valgt å engasjere OBOS prosjekt til ingeniørbistand. OBOS prosjekt vil foreta befaringer i år 2021 og fremkomme med prosjektbeskrivelse, innhente konkurrerende tilbud og bistå styret i gjennomføring hvis aksjonærene beslutter finansiering til gjennomføring.

Øvrig arbeid kan nevnes. Løpende utbedring av radiatorer, ny vaskemaskin til vaskeriet, gjennomført kontroll av det elektriske anlegget, utbedring av lyskilder i oppgangene, vedlikehold av låsemekanismen til vinduene i oppgangen, utbedring av garasjeport. Øvrig forefallende. Styret søker å bruke vaktmester som «første linje» i det bruk av elektriker og rørlegger er forbundet med betydelige kostander.

Styret har gjennomført styremøter til følgende datoer i år 2020:29.01.21,11.03.21 (regnskapsmøte), 23.03.2020, 01.09.2020 og 04.11.2020. I møtet 04.11.2020 besluttet styret rammene for budsjett 2021.

Styret ser det slik at gården vil trenge noe mer vedlikehold og oppgraderinger i årene som kommer, men vil avstemme fremdrift på dette med årlige generalforsamlinger slik at ikke kostandene blir uforholdsmessig høye for aksjonærene. Eksempelvis vil etablering av nytt avtrekk både for bad og kjøkken kunne beløpe seg til betydelige beløp.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 626 040.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 197 836.

Resultat

Årets resultat på kr **253 038** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (kr 326 118) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr **976 618**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med en økning på 7 %.

Lån

Ensjø Boligselskap AS har lån i Handelsbanken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 20 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 625 484	1 624 080	1 625 000	1 663 000
Andre inntekter	3	556	473	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 626 040	1 624 553	1 625 000	1 663 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 070	-8 460	-10 000	-14 000
Styrehonorar	5	-70 000	-60 000	-70 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-86 095	-83 670	-86 000	-89 000
Konsulenthonorar	6	-15 464	-151 365	-21 000	-21 000
Drift og vedlikehold	7	-280 380	-175 785	-114 000	-114 000
Forsikringer		-95 610	-85 205	-91 000	-102 000
Kommunale avgifter	8	-164 772	-151 529	-169 000	-166 000
Energi/fyring	9	-234 307	-380 438	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-106 188	-106 188	-110 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-137 949	-116 413	-140 000	-167 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 197 836	-1 319 054	-1 211 000	-1 283 000
DRIFTSRESULTAT		428 204	305 498	414 000	380 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 789	20 740	0	0
Finanskostnader	12	-190 955	-216 920	-233 000	-159 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-175 166	-196 180	-233 000	-159 000
ÅRSRESULTAT		253 038	109 319	181 000	221 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		253 038	109 319		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	573 615	573 615
Tomt		63 735	63 735
SUM ANLEGGSMIDLER		637 350	637 350
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	113
Kortsiktige fordringer		0	106 459
Driftskonto OBOS-banken		73 365	100 276
Sparekonto OBOS-banken		994 285	1 079 273
Innestående i andre banker		0	43 577
SUM OMLØPSMIDLER		1 067 650	1 329 698
SUM EIENDELER		1 705 000	1 967 048
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	108 100	108 100
Udekket tap	15	-4 549 630	-4 802 669
SUM EGENKAPITAL		-4 441 530	-4 694 569
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 889 898	6 216 016
Annen langsiktig gjeld	17	165 600	165 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 055 498	6 381 616
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 511	19 863
Leverandørgjeld		58 521	214 974
Påløpte renter		0	20 143
Påløpte avdrag		0	25 021
SUM KORTSIKTIG GJELD		91 032	280 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 705 000	1 967 048
Pantstillelse	18	8 115 600	7 950 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2021
Styret i Ensjø Boligselskap AS

Henrik Tore Dahl /s/

Jonathan Clements /s/

Tina S. S. Tobiassen /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 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 287 084
Å konto energi	297 000
Trappevask	22 464
Garasje	18 000
Eiendomsskatt	936
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 625 484

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kortterminal	556
SUM ANDRE INNETEKTER	556

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 070

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 2019/2020, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 813, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 625
OBOS Prosjekt AS	-5 070
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 769
SUM KONSULENTHONORAR	-15 464

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-69 622
Drift/vedlikehold VVS	-50 760
Drift/vedlikehold elektro	-27 230
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 484
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 488
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-90 844
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 000
Kostnader dugnader	-1 953
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-280 380

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-936
Vann- og avløpsavgift	-110 312
Renovasjonsavgift	-53 524
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-164 772

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-14 123
Fjernvarme	-220 184
SUM ENERGI / FYRING	-234 307

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 450
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 124
Lyspærer og sikringer	-4 720
Vaktmestertjenester	-24 000
Renhold ved firmaer	-25 330



Snørydding	-31 328
Gressklipping	-21 750
Trykksaker	-991
Andre kostnader tillitsvalgte	-813
Telefon, annet	-472
Porto	-1 303
Kontingenter	-2 050
Bankgebyr	-4 619
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-137 949

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	100
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 285
Renter Nordea Bank	6
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 398
SUM FINANSINNTEKTER	15 789

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-190 955
SUM FINANSKOSTNADER	-190 955

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1949	573 615
SUM BYGNINGER	573 615

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**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: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står oppført 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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-7 700 000
Nedbetalt tidligere	1 483 984
Nedbetalt i år	326 118
	-5 889 898
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 889 898

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Leieboerinnskudd -165 600

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -165 600**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	5 889 898
TOTALT	5 889 898

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	573 615
Tomt	63 735
TOTALT	637 350

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD



Annen informasjon om aksjeselskapet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Hver leilighet har tilgang til parkeringsplass. Det er opphengt liste i hver oppgang.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS.
Skilt til ringeklokke bestilles hos styret.

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. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017	Rørspyling
2017 - 2017	Pusset opp oppgangene
2015 - 2016	Utbytting av ytterdører i oppgang
2015 - 2015	Nye vinduer og balkongdører
2012 - 2013	Nye tak
2008 - 2009	Soilrør kjøkken og bad og rehab. bad



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000. Av dette ble kr 80 000 forhåndsgodkjent til ekstern styreleder ved valg av ekstern styreleder på ordinært årsmøte i 2020. Resterende beløp, kr 70 000, fordeles på øvrige styremedlemmer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.



Sak 5

Forslag om vedtektsendring – krav om 2/3 flertall - forslag fra styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Nåværende ordlyd i vedtektenes § 21 første ledd, legger begrensninger på hvem som kan velges inn i styret i Ensjø Boligselskap AS. Slik ordlyden er i dag, åpner ikke vedtektenes for at boligselskapet kan ha ekstern styreleder. Årsmøtet fra år 2020 valgte ekstern styreleder og vedtekten må derfor endres etter styrets vurdering.

Styret ønsker med dette å fremme forslag om at siste setning i § 21 «Disse må velges blant aksjonærene» fjernes.

Forslag til vedtak

Siste setning i vedtektenes § 21 første ledd: «Disse må velges blant aksjonærene» fjernes.

Ny ordlyd i § 21 blir som følger:

§ 21 Styret

Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. I tillegg skal det være to varamedlemmer. Styreleder, styre- og varamedlemmer velges av generalforsamlingen.

Styreleder velges for en funksjonstid på et år. Øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges for en funksjonstid på to år. Styre- og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styreleder og ett styremedlem tegner lagets firma (forplikter selskapet).

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller noen av medlemmets nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styremedlemmer og varamedlemmer har taushetsplikt om det de får vite i egenskap av å opptre på vegne av selskapet om noen personlige forhold. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.



Sak 6

Utbedring gavlvegg - forslag fra styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Fukt i gavlvegger har medført frostsprengingsskader som på sikt bør utbedres.

Styret har engasjert OBOS prosjekt til å kvalitetssikre behov og muligheter.

Noen leiligheter har styrte fått melding om at har utført etterisolering. Styret må undersøke disse arbeidene nøyer før tiltak kan bestilles. Kilden til problemet synes nå avklart.

Ved å etterisolere veggene innvendig, som er gjort i flere leiligheter, flyttes veggens frysepunkt nærmere innervange, og yttervange blir stående som en kald konstruksjon med vesentlig fare for frostsprengning av teglstein.

Styret ber om fullmakt til å kunne ta opp lån med inntil kr. 2.000.000.- for å gjennomføre utbedringer av dette.

Forslag til vedtak

Styret for Ensjø Boligselskap AS får fullmakt til å kunne oppta lån i inneværende år 2021 med inntil kr. 2.000.000.- i norsk bank.



Sak 7

Ventilasjon badrom

Forslag fremmet av: Sven Emil Skretteberg

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ventilasjon på badrom virker dårlig.

Forslag til vedtak

Elektrisk avtrekksystem for ventilasjon av badrom utredes av styret, og installeres.



Sak 8

Utbedre fuktskader forårsaket av vanninntrengning gjennom fasaden

Forslag fremmet av: Sven Emil Skretteberg

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det har oppstått innvendige skader på grunn av vanninntrengning gjennom fasaden. Det foreslås at utberding av disse skadene dekkes av boligselskapet.

Styrets innstilling

Det må dokumenteres at årsaken er vanninntrengning gjennom fasaden og ikke skyldes innvendig etterisolering. Dette for at boligsameiet ubetinget skal dekke kostnaden.

Forslag til vedtak

Innvendige skader forårsaket av vanninntrengning gjennom fasaden utbedres, og kostnadene dekkes, av boligselskapet.



Sak 9

Treningsrom

Forslag fremmet av: Renee Louie Røskeland

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg føler at vi har et rom i kjelleren (der den gamle rullen står) som ikke blir utnyttet. Hva om vi gjør om dette til et felles treningsrom ?

Dette tror jeg vil bli et løft for borettslaget, der vi kan få et bedre samhold, en økning i interesse ved et salg av leilighet, men ikke minst for helsen vår i disse Corona tider og tiden fremover.

Hvor mye dette vil koste har jeg ikke spesifikk sjekket ut. Men ved å kjøpe brukt utstyr kommer vi langt med 50000-70000kr

Som en del av et dugnads prosjekt skal jeg få med folk på laget og sammen få et flott rom. Regler om hvor mange kan trene sammen, klokke når man kan trene, og ikke minst renhold kan vi lage et skriv på.

Et borettslag i Kirkeveien hvor jeg kjenner primus motor for et likt prosjekt har gjort dette nå i Corona tiden og ingen angrer. Summen kommer ifra dette prosjektet (de er færre enheter enn oss) Jeg vil selvfølgelig søke gode råd ifra dem.

Jeg kåper dere er positiv til dette forslaget.

Hva er vi uten god helse

Styrets innstilling

Krav til HMS må bli ivaretatt, herunder ansvar for boligsameiet som bør vurderes om skal forsikres. Dette vil ha en kostand som ikke ligger i budsjettet 2021.

Forslag til vedtak

Foreslår og opprette et treningsrom i henhold til beskrivelse ovenfor.



Sak 10

Utbedring av eksisterende ventilasjon

Forslag fremmet av: Martin Friberg

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er ikke noe trekk i ventilasjon.

Styrets innstilling

OBOS Prosjekt er satt til å evaluere saken.

Forslag til vedtak

Lite ventilasjon= fukt i leiligheter.



Sak 11

Automatisk av og på lys i oppgang

Forslag fremmet av: Martin Friberg

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Lys som har innebygde sensorer som gjør at det skrur seg av og på ettersom hvor man beveger seg. Tror dette vil redusere strømkostnadene, miljøhensyn over tid. Mulig man kan få noe støtte fra Oslo kommune kanskje?

Per dags dato så er det også mange som glemmer å skru av lyset etter seg i kjeller og boder. Det hender stadig vekk at jeg skrur dette av etter andre.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår å innhente priser fra elektriske selskap om nye lys i oppgangene som har innebygd sensor. I hvert fall innhente priser på hva utstyr og jobb vil koste, så kan man ta en vurdering etter dette. Kostnadsoverslag er vell stort sett gratis? Dette gjør at vi forebygger sløseri av strøm. Det står nå på 24 timer i døgnet 365 dager i året.



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Henrik Tore Dahl

Ved valg av Henrik Tore Dahl som styreleder, godkjennes samtidig et honorar for kommende periode frem til neste års generalforsamling satt til kr 80 000.

Martin Friberg

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Linus Bull

Jonathan Clements

Jonathan Clements har sittet i styret i to år, og tar gjerne gjenvalg.

Martin Friberg

Stian Hegna

Jørgen Sætrene

Valg av 2 Varamedlem Velges for 2 år

Martin Friberg

Stian Hegna

Trine Lyngvær

Trine Lyngvær har sittet som varamedlem i to år, og tar gjerne gjenvalg.

Kristin Nodeland

Kristin Nodeland har sittet som varamedlem i to år og tar gjerne gjenvalg.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.