



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 568 040
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ENSJØVEIEN 27
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Senait Asgedom Tedla
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 506 273	2 209 910
Sum inntekter		2 506 273	2 209 910
Kostnader			
Lønnskostnad		83 285	83 288
Annen driftskostnad		1 829 503	1 651 211
Sum kostnader		1 912 788	1 734 500
Driftsresultat		593 486	475 410
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 781	8 116
Sum finansinntekter		7 781	8 116
Annen finanskostnad		287 721	195 404
Sum finanskostnader		287 721	195 404
Netto finans		-279 940	-187 288
Resultat før skattekostnad		313 546	288 121
Årsresultat		313 546	0
Totalresultat		313 546	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		313 546	
Sum overføringer og disponeringer		313 546	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 434	25 602
Andre fordringer		97 835	104 190
Sum fordringer		104 269	129 792
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		585 425	492 032
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		585 425	492 032
Sum omløpsmidler		689 694	621 824
SUM EIENDELER		689 694	621 824

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 859 483	4 173 029
Sum opptjent egenkapital		-3 859 483	-4 173 029
Sum egenkapital		-3 859 483	-4 173 029
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 342 035	4 481 976
Sum annen langsiktig gjeld		4 342 035	4 481 976
Sum langsiktig gjeld		4 342 035	4 481 976
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 290	21 507
Leverandørgjeld		142 355	101 132
Annen kortsiktig gjeld		37 497	190 237
Sum kortsiktig gjeld		207 142	312 876
Sum gjeld		4 549 177	4 794 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		689 694	621 824



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483796

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 568 040
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ENSJØVEIEN 27
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Senait Asgedom Tedla
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 975 568 040
SAMEIET ENSJØVEIEN 27

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 506 273	2 209 910
Sum inntekter		2 506 273	2 209 910
Kostnader			
Lønnskostnad		83 285	83 288
Annen driftskostnad		1 829 503	1 651 211
Sum kostnader		1 912 788	1 734 500
Driftsresultat		593 486	475 410
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 781	8 116
Sum finansinntekter		7 781	8 116
Annen finanskostnad		287 721	195 404
Sum finanskostnader		287 721	195 404
Netto finans		-279 940	-187 288
Resultat før skattekostnad		313 546	288 121
Årsresultat		313 546	0
Totalresultat		313 546	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		313 546	
Sum overføringer og disponeringer		313 546	



Organisasjonsnr: 975 568 040
SAMEIET ENSJØVEIEN 27

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 434	25 602
Andre fordringer		97 835	104 190
Sum fordringer		104 269	129 792
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		585 425	492 032
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		585 425	492 032
Sum omløpsmidler		689 694	621 824
SUM EIENDELER		689 694	621 824
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 859 483	4 173 029
Sum opptjent egenkapital		-3 859 483	-4 173 029



Sum egenkapital	-3 859 483	-4 173 029
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 342 035	4 481 976
Sum annen langsiktig gjeld	4 342 035	4 481 976
Sum langsiktig gjeld	4 342 035	4 481 976
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 290	21 507
Leverandørgjeld	142 355	101 132
Annen kortsiktig gjeld	37 497	190 237
Sum kortsiktig gjeld	207 142	312 876
Sum gjeld	4 549 177	4 794 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	689 694	621 824



Organisasjonsnr: 975 568 040
SAMEIET ENSJØVEIEN 27

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5142

Sameiet Ensjøveien 27



Velkommen til årsmøte i Sameiet Ensjøveien 27

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

Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 18:00, I bakgård.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Ensjøveien 27



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

Øyvind Csiszár velges som møteleder

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

Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker (rådgiver fra Obos). Protokollvitne velges på møte



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 overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. Styrets årsberetning 2023-kombinert.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honoraret til styret har ikke blitt indeksregulert siden 2021. Honoraret ligger også under gjennomsnittet av det som er vanlig for et sameie på denne størrelsen.

Styrets innstilling
Forslag fra Styret: Styrehonoraret økes til kr. 90.000,- pr. år.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 90 000 kr



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øyvind Csiszar

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mariann Dehli Myhre

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Finn Kristian Rogstad



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte 20.04.2023 fikk styret følgende sammensetning:

Øyvind Csiszár	styreleder	- til 2024
Frank Solheim	styremedlem	- tidligere valgt til 2025
Mariann Dehli Myhre	styremedlem	- til 2024
Finn Kristian Rognstad	varamedlem	- til 2024
Anastasia Wraa	varamedlem	- tidligere valgt til 2025

Likestilling

Sameiets styre består av 2 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS. Kontaktperson er Andreas Flataker. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er BDO AS

Vaktmester og andre tjenester

Vaktmesteren i Ensjøveien 27 heter Roger Sannes og jobber i Vaktmestertjenesten AS. Han besøker gården to dager i uken, fører vanlig ettersyn og sørger for teknisk vedlikehold og fyring. Vaktmesteren kan nå på sameiets facebookside. Sameiets faste rørlegger heter Trond Abrahamson VVS, vi bruker Gnisten AS til elektroarbeider og Tre i Bygg AS til snekkerarbeid. I tillegg bruker vi Pelias til jevnlig kontroll/ettersyn av eventuelle skadedyr i og rundt blokka. Conluo AS står for vask av trappene, vaskeriet, og annet fellesområde, og Oslo Snø og Vedlikehold AS leverer brøyting, samt strør gårdsplassen. Telia leverer bredbånd og internett.

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Ensjøveien 27 A-C i Oslo kommune med gnr. 133, bnr. 8. Gården er fullverdiforsikret i If.

Bruk og utleie av seksjoner

Styret minner om ny eierseksjonslov fra 2018, som lovfester sameiets og den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Ved utleie av en seksjon plikter seksjonseier at styret får skriftlig beskjed om hvem som står som leieboer og hvor mange som bor i seksjonen, samt at både dør- og postkasseskilt er oppdatert. Husk at det alltid er seksjonseier som har ansvaret for dette.

Bomiljø

Bomiljøet i Ensjøveien 27 oppfattes som jevnt over godt. Styret minner likevel om at husordensreglene skal overholdes. Desverre har det vært noen episoder hvor husordensreglene ikke har blitt overholdt. Det har bl.a. vært støyende musikk og bråk nattertid. Det er seksjonseiers ansvar at husordensreglene følges, også ved utleie. Det SKAL også meldes ifra i forkant når støyende oppussingsarbeid skal foregå. Sameiets facebookside og VIBBO er en nyttig



informasjonskanal, som hele tiden kan benyttes til praktisk informasjon, nabovarsler, og andre spørsmål man kan få et raskt svar på. Vi oppfordrer alle til å bruke disse sidene!

Møtevirksomhet og styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt jevnlig styremøter og har arbeidet med følgende saker:

Dugnader

Vi gjennomførte en dugnad våren 2023, hvor uteområdene som vanlig ble frisket opp. Vi plantet blomster rundt bygget og i hagen. Vi leide også inn container. Et skår i gleden var at vi opplevde problemer med avfallet i containeren, det ble kastet "forbudt" avfall der, i tillegg registrerte vi at personer uten tilhørighet til Ensjøveien 27 også brukte containeren vår. Dette medførte ekstra arbeid og en god del irritasjon for et par av oss i styret, og vi bestemte at neste år blir det ikke leid inn container. Dette har også sammenheng med strengere regler om kildesortering i "vanlig" container, det er bl.a. ikke lenger tillatt å kaste hageavfall (løv o.l.) i denne.

Vi gjennomførte også høstdugnad i 2023. Vi jobbet bra noen timer og avsluttet med grillmat og godt drikke.

Tenning av julegran

I god tradisjon ble også julegranen vår tent første søndag i advent. Desverre fikk vi problem med sikringen, og lyset sluknet etter noen dager. Vi fikk ikke reparert dette.

Vaskeriet

Dette fungerer bra, både med myntbetaling og betaling via app. Vi oppfordrer alle brukere av vaskeriet om å holde orden, følge oppsatte tider og instruksjon for bruk, samt gi beskjed til styret dersom det opptages avvik/feil. I løpet av året måtte vi bestille reparasjon på en av maskinene, i tillegg har vi reparert noe selv.

Vedlikehold

Vedlikeholdet av utearealene fungerer bra, det gjøres av både styremedlemmer og andre beboere etter behov. Det samme gjelder plenklipping.

Som vedtatt på generalforsamlingen 2023, ble det avtalt arbeid med taktekker for ekstra beslag på ytterkantene av de øverste balkongtakene. Desverre måtte denne jobben gang på gang utsettes, grunnet store nedbørmengder. (Taktekker frarådet bruk av lift, siden plenen var så bløt at det ville blitt store skader på denne.) Når så arbeidet skulle gjennomføres vinterstid, kom det så mye snø at det rett og slett ikke lot seg gjøre å komme til med liften. Vi håper vi får utført dette arbeidet i løpet av 2024.

Ellers opplevde vi en lekkasje fra taket ned til en seksjon i 5 etg. Dette er nå i reparert. Siden vi først måtte utføre arbeid med taket, valgte vi også å foreta annet vedlikeholdsarbeid der.

Det er også blitt skiftet noen lysrør, samt gjort andre småreparasjoner i kjellerområdet.

Vi har ved et par anledninger opplevd misfarget vann i kranene. Dette har blitt fulgt opp av Vann- og avløpsetaten, og det har ikke blitt konstatert avvik på selve vannkvaliteten.

Vi har også sett på muligheten for installering av individuelle målere på radiatorene våre, slik at forbruket blir registrert pr. seksjon. Dette vil koste oss ca. Kr. 250.000.- Inntil videre har vi lagt dette på is. Det ble også sett på muligheten til vannmålere i hver seksjon, men anlegget vårt er så gammelt at kostnadene ved å innstallere dette, ikke kan forsvares.

Fellesutgifter og andre utgifter

Styret valgte å heve innbetalingen på energikostnadene vesentlig i 2023, da vår fastprisavtale med Hafslund Celsio utløp 31 oktober 2022. I løpet av 2023 falt strømprisen jevnt og trutt, men fikk en vesentlig stigning igjen de siste månedene av året. Høy strømpris kombinert med sprengkulde gir voldsomme utslag på regningene våre! Imidlertid har vi kontroll på disse



utgiftene, og vi valgte derfor og ikke heve denne posten for 2024. Fellesutgiftene ble økt med 3%, TV og bredbånd økte tilsvarende økningen fra Telia. Informasjon om dette ble sendt seksjonseierne i november 2023.

Innstalling av ladeplasser på parkeringsplassen

Styret kartlegger pris og støtteordninger for dette prosjektet. Vi har fått inn anbud fra to leverandører, men vi trenger lengre tid før vi kan danne oss en mening om de reelle kostnadene for dette, da vi må få full oversikt over hvordan, og hvor lenge støtteordningene fungerer. I tillegg må vi vurdere hvordan kostnadene skal dekkes inn.

Orientering om planer av oppgradering av hagen

Her har det skjedd fint lite i 2023. Styret ønsker at det dannes en arbeidsgruppe, som kan jobbe med dette, i samarbeid med styret.

I perioden er det utbetalt ordinært styrehonorar til styrets medlemmer. Medlemmene har ikke mottatt andre godtgjørelser.

Overdragelser

Det har vært 4 overdragelser siden forrige ordinære sameiermøte. Styret ønsker de nye sameierne velkommen!

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte. Arbeidsmiljøet i styret anses for å være veldig bra.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 313.546.- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.



Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 10.03.2024

Øyvind Csiszár
Styreleder

Frank Solheim
Styremedlem

Mariann Dehli Myhre
Styremedlem



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet 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 Sameiet Ensjøveien 27.

Lån

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET ENSJØVEIEN 27
ORG.NR. 975 568 040, KUNDENR. 5142

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 488 164	1 935 442	2 524 000	2 578 045
Vaskeri		14 024	18 236	20 000	20 000
Garasjer		0	35 992	0	0
Andre inntekter	3	4 086	220 240	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 506 273	2 209 910	2 544 000	2 598 045
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 292	-10 292	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-72 993	-72 996	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-22 029	0	-11 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-79 660	-74 095	-78 000	-84 440
Konsulenthonorar	7	-10 699	-10 073	-33 000	-21 000
Drift og vedlikehold	8	-101 998	-202 755	-200 000	-220 000
Forsikringer		-167 536	-158 396	-224 000	-184 259
Kommunale avgifter	9	-327 898	-273 598	-312 000	-383 624
Energi/fyring	10	-618 160	-486 509	-814 000	-486 284
TV-anlegg/bredbånd		-313 198	-268 680	-269 000	-328 858
Andre driftskostnader	11	-188 325	-177 105	-199 000	-199 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 912 788	-1 734 500	-2 225 000	-2 006 465
DRIFTSRESULTAT		593 486	475 410	319 000	591 580
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 781	8 116	0	0
Finanskostnader	13	-287 721	-195 404	-145 000	-306 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-279 940	-187 288	-145 000	-306 000
ÅRSRESULTAT		313 546	288 121	174 000	285 580
Overføringer:					
Udekket tap		0	0		
Reduksjon udekket tap		313 546	288 121		

SAMEIET ENSJØVEIEN 27

**ORG.NR. 975 568 040, KUNDENR. 5142****BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 434	25 602
Forskuddsbetalte kostnader		97 835	104 190
Driftskonto OBOS-banken		585 425	492 032
SUM OMLØPSMIDLER		689 694	621 824
SUM EIENDELER		689 694	621 824
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 859 483	-4 173 029
SUM EGENKAPITAL		-3 859 483	-4 173 029
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 342 035	4 481 976
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 342 035	4 481 976
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 497	69 282
Leverandørgjeld		142 355	101 132
Påløpte renter		27 290	21 507
Annen kortsiktig gjeld		0	120 955
SUM KORTSIKTIG GJELD		207 142	312 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		689 694	621 824
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2024
Styret i Sameiet Ensjøveien 27

Øyvind Csiszar

Frank Solheim

Mariann Dehli Myhre

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

FØRT UTEN VAREKODE KTO 36**, NOTE ENDRES MANUELT

Fellesutgifter	1 171 500
Oppvarming	756 336
Parkering	37 250
Vedlikehold	254 950
TV/internett	268 128
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 488 164

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Øre korr.	9
Nøkkel salg	4 077
SUM ANDRE INNETEKTER	4 086

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 292
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 292

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 2022/2023, og er på kr 72 993.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 029.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Hammersborg eiendomsforvaltning	-10 699
---------------------------------	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-10 699
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-64 094
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-5 514
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 724
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 810
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 497
---------------------------------	--------

Kostnader dugnader	-2 358
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-101 998
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-225 455
-----------------------	----------

Feieavgift	-128
------------	------

Renovasjonsavgift	-102 315
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-327 898
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-12 263
------------------	---------

Fjernvarme	-605 898
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-618 160
----------------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 378
-----------	--------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 000
-----------------------------	---------

Annet driftsmateriale	-3 138
-----------------------	--------

Lyspærer og sikringer	-1 229
-----------------------	--------

Vaktmestertjenester	-92 033
---------------------	---------



Renhold ved firmaer	-36 501
Snørydding	-24 875
Andre kontorkostnader	-2 328
Porto	-100
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-5 138
Øreavrunding	103
Velferdskostnader	-1 715
Tap på fordringer,	-4
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-188 325

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 587
Renter bank	6 084
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	115
Andre renteinntekter	-5
SUM FINANSINTEKTER	7 781

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-287 721
SUM FINANSKOSTNADER	-287 721

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løper til 2040.	
Opprinnelig 2021	-4 825 000



8

Sameiet Ensjøveien 27

Nedbetalt tidligere	343 024
Nedbetalt i år	139 941
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 342 035



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 54OMG-B5WX0-7ZG16-PGV6E-SOTD7-4LGG7



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 5142 Selskapsnavn: Sameiet Ensjøveien 27

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.