



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2024



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	1 971 433	1 891 896
Annen driftsinntekt	4	238 476	494 140
Sum inntekter		2 209 910	2 386 037
Kostnader			
Lønnskostnad	5	83 288	108 395
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	1 651 211	5 067 624
Sum kostnader		1 734 500	5 176 019
Driftsresultat		475 410	-2 789 982
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	13	8 116	1 807
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	14	195 404	142 437
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-187 288	-140 630
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		288 121	-2 930 612
Totalresultat		288 121	-2 930 612
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		288 121	-2 930 612
Sum overføringer og disponeringer		288 121	-2 930 612



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer	15	129 792	123 690
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	492 032	306 360
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		492 032	306 360
Sum omløpsmidler		621 824	430 050
SUM EIENDELER		621 824	430 050

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	17	-4 173 029	-4 461 150
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 481 976	4 649 778
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	18	4 481 976	4 649 778
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		101 132	28 499
Annen kortsiktig gjeld	19	211 744	212 923
Sum kortsiktig gjeld		312 876	241 422
Sum gjeld		4 794 852	4 891 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		621 824	430 050



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393184

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 568 040
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ENSJØVEIEN 27
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 975 568 040
SAMEIET ENSJØVEIEN 27

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	1 971 433	1 891 896
Annen driftsinntekt	4	238 476	494 140
Sum inntekter		2 209 910	2 386 037
Kostnader			
Lønnskostnad	5	83 288	108 395
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	1 651 211	5 067 624
Sum kostnader		1 734 500	5 176 019
Driftsresultat		475 410	-2 789 982
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	13	8 116	1 807
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	14	195 404	142 437
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-187 288	-140 630
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		288 121	-2 930 612
Totalresultat		288 121	-2 930 612
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		288 121	-2 930 612
Sum overføringer og disponeringer		288 121	-2 930 612



Organisasjonsnr: 975 568 040
SAMEIET ENSJØVEIEN 27

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer	15	129 792	123 690
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	492 032	306 360
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		492 032	306 360
Sum omløpsmidler		621 824	430 050
SUM EIENDELER		621 824	430 050
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	17	-4 173 029	-4 461 150
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 481 976	4 649 778
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	18	4 481 976	4 649 778
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		101 132	28 499
Annen kortsiktig gjeld	19	211 744	212 923
Sum kortsiktig gjeld		312 876	241 422
Sum gjeld		4 794 852	4 891 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		621 824	430 050



Organisasjonsnr: 975 568 040
SAMEIET ENSJØVEIEN 27

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Note 1 Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiløsheten som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10292.00	13395.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	72996.00	95000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	83288.00	108395.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>



Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Sameiet Ensjøveien 27

Tid: 20.04.2023, kl. 18:00

Sted: Ute i hagen

**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Ensjøveien 27

Tid: 20.04.2023 kl 18

Sted: Ute i hagen

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE**1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

2. Årsberetning fra styret**3. Årsregnskapet for 2022****4. Godkjenning av styrehonorar****5. Andre saker**

- 5.1 Forslag til vedtektsendring – innsendt fra styret
- 5.2 Forslag om montering av takrenner på balkongtakene – Innsendt av seksjon 46

6. Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 1 år.
- 6.2 Valg av styremedlem for 2 år.
- 6.3 Valg av styremedlem for 1 år.
- 6.4 Valg av varamedlem for 2 år.

Oslo, 28.03.2023
Sameiet Ensjøveien 27



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes

3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på kr 72.993.-

Sak 5: Andre saker

5.1 Forslag til vedtektsendring – innsendt fra styret

§ 15 punktet: "Felling av trær og/eller endring av eksisterende grøntområder."

Styret ønsker endring av dette punktet til: "Felling av trær, utover sameiets vedlikeholdsplikt."

Forslag fra styret til vedtektsendring, krever 2/3 flertall

5.2 Forslag om montering av takrenner på balkongtakene – Innsendt av seksjon 46

"Jeg foreslår å montere takrenner på balkongtakene. Dette for å hindre at store mengder vann spruter inn på balkongene. Eller at det blir sett på andre muligheter for å hindre dette."



Sak 6: Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 1 år.
- 6.2 Valg av styremedlem for 2 år.
- 6.3 Valg av styremedlem for 1 år.

(Dette vervet velges fordi Kristian Frederik Westre opprinnelig var valgt til 2024, men har måttet fratre sitt verv grunnet flytting.)

- 6.4 Valg av varamedlem for 2 år.



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte 20.04.2022 fikk styret følgende styresammensetning:

Øyvind Csiszár	styreleder	- til 2023
Frank Solheim	styremedlem	- tidligere valgt til 2023
Kristian Frederik Westre	styremedlem	- til 2024
Finn Kristian Rognstad	varamedlem	- til 2024
Mariann Dehli Myhre	varamedlem	- til 2023

Grunnet flytting, fratrådte Kristian Frederik Westre sitt verv 01.02.23

Likestilling

Sameiets styre består av 1 kvinne og 4 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 Hammersborg Eiendomsforvaltning. 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 nås på sameiets facebookside. Sameiets faste rørlegger heter Trond Abrahamsen 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. Sameiets facebookside er en nyttig informasjonskanal, som hele tiden benyttes til praktisk informasjon, nabovarsler, og andre spørsmål man kan få et raskt svar på. Vi oppfordrer alle til å bruke denne siden!

Dokumentet er elektronisk signert



Møtevirkosomhet og styrets arbeid

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

Dugnader

Vi gjennomførte en dugnad våren 2022, hvor uteområdene ble frisket opp. Vi plantet blomster rundt bygget og i hagen. Styret har valgt å låse av bytteboden i 2022, da denne dessverre i stor grad ble benyttet til et sted hvor beboere kvittet seg med ubrukelige møbler og defekte hvitevarer. Det ble ikke avholdt høstdugnad i 2022.

Tenning av julegran

I god tradisjon ble også julegranen vår tent første søndag i advent, noen fremmøtte barn fikk æren av å skru på lysene!

Vaskeriet

Dette fungerer bra, både med myntbetaling og betaling via app. Vi oppfordrer alle brukere av vaskeriet om å holde orden, følge oppsatte tider, samt gi beskjed til styret dersom det opptages avvik/feil.

Vedlikehold

Vedlikeholdet av utearealene fungerer bra, det gjøres av både styremedlemmer og andre beboere etter behov. Det samme gjelder plenklipping. Som vedtatt på generalforsamlingen 2022, ble det foretatt stussing av de store trærne i hagen, samt en del arbeid med tilhørende røtter. Vi måtte også foreta reparasjon av varmeanlegget i høst, da dette ikke fungerte slik det skulle. Det er også reparert noen av avløpsrennene på utsiden av blokka. Ellers er det stadig diverse småting som trenger oppgradering og vedlikehold, blokka vår er tross alt over 80 år....

Fellesutgifter og andre utgifter

Vår fastprisavtale på fjernvarme med Hafslund Celsio, utløp 31 oktober 2022, og dette medførte at styret så seg nødt til å heve denne posten på innbetalingen med 40%, med virkning fra 1 januar 2023. I tillegg har det vært generell høy prisvekst også på andre faste utgifter og tjenester som Sameiet benytter seg av, slik at også fellesutgiftene ble hevet fra 1 januar 2023.

Orientering om planer av oppgradering av hagen

Styret ønsker at vi begynner med oppgradering av hagen vår. Her er det mye som bør gjøres, i første omgang sette opp nytt gjerde ved den "nye" grensa mot nr. 29, samt fjerne asfalt der det tidligere sto tørkestativer. Deretter skal det beplantes på arealer som blir frigitt. Styret presiserer at vi pr.i dag ikke har noe kostnadsoverslag på dette arbeidet, mye av dette bør kunne utføres på dugnad.

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!

Dokumentet er elektronisk signert

**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. 288.121.- 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, 22.03.2023

Øyvind Csiszár
Styreleder

Frank Solheim
Styremedlem

Kristian Frederik Westre
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Styrets årsbere...


Name Date
Csiszar, Øyvind **2023-03-24**

Identification

 bankID™ Csiszar, Øyvind


Name Date
Solheim, Frank Raymond **2023-03-25**

Identification

 bankID™ Solheim, Frank Raymond

Name Date
Westre, Kristian Frederik **2023-03-25**

Identification

 bankID™ Westre, Kristian Frederik



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Årsoppgjør rapport

**Sameiet Ensjøveien 27
2022**

Sameiet Ensjøveien 27 Org.nr. 975568040

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap 2022

Sameiet Ensjøveien 27
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	1 151 476	1 122 249	1 160 000	1 216 000
Andre leieinntekter	3	819 958	769 647	846 000	1 088 000
Andre inntekter	4	238 476	494 140	240 000	240 000
Sum driftsinntekter		2 209 910	2 386 037	2 246 000	2 544 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	5	83 288	108 395	85 000	85 000
Revisjonshonorar	6	0	7 650	10 000	11 000
Forretningsførerhonorar		74 095	71 564	73 000	78 000
Andre honorarer		0	31 544	21 000	22 000
Forsikringspremier		158 396	151 291	195 000	224 000
Energikostnader	7	486 509	518 805	590 000	814 000
Kommunale avgifter	8	273 598	261 580	271 000	312 000
Andre driftskostn. eiendom	9	474 292	448 166	468 000	496 000
Driftskostnader administrasjon	10	15 635	16 085	20 000	21 000
Reparasjoner og vedlikehold	11	163 202	3 555 017	155 000	155 000
Andre kostnader	12	5 485	5 921	7 000	7 000
Sum driftskostnader		1 734 500	5 176 019	1 895 000	2 225 000
Driftsresultat		475 410	-2 789 982	351 000	319 000
Finansinntekter	13	8 116	1 807	0	0
Finanskostnader	14	195 404	142 437	144 000	145 000
Resultat av finansposter		-187 288	-140 630	-144 000	-145 000
Årsresultat		288 121	-2 930 612	207 000	174 000

Resultatrapport 2022 for Sameiet Ensjøveien 27

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2022

Sameiet Ensjøveien 27
av Hammersborg Eiendomsservice AS
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	15	129 792	123 690
Bankinnskudd og kontanter	16	492 032	306 360
Sum omløpsmidler		621 824	430 050
Sum eiendeler		621 824	430 050
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Udekket tap		-4 461 150	-4 461 150
Årets resultat		288 121	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 17		-4 173 029	-4 461 150
Langsiktig gjeld			
Lån		4 481 976	4 649 778
Sum langsiktig gjeld 18		4 481 976	4 649 778
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		69 282	117 459
Påløpte rentekostnader		21 507	13 586
Leverandørgjeld		101 132	28 499
Annen kortsiktig gjeld	19	120 955	81 879
Sum kortsiktig gjeld		312 876	241 422
Sum gjeld		4 794 852	4 891 200
Sum egenkapital og gjeld		621 824	430 050

OSLO,
Styret for Sameiet Ensjøveien 27

Øyvind Csiszar
Styrets leder

Kristian Frederik Westre
Styremedlem

Frank Raymond Solheim
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Sameiet Ensjøveien 27

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2022	2021
Fellesutgifter fakturert	1 115 484	1 087 999
Garasjeleie- og parkering	35 992	34 250
Sum fellesutgifter	1 151 476	1 122 249

Note 3 Andre leieinntekter

	2022	2021
Kabel TV	244 608	244 608
Leietillegg fjernvarme	540 240	489 930
Leietillegg renh fellesarealer	35 110	35 110
Sum andre leieinntekter	819 958	769 647

Note 4 Andre driftsinntekter

	2022	2021
Andre driftsinntekter	0	10 000
Andre inntekter	0	477 575
Felles vaskeri	18 236	11 872
Nøkkelsalg	400	1 200
Vedlikehold	219 840	219 840
Viderefakturert kostnad - motkonto	0	-226 346
Sum andre inntekter	238 476	494 140

Dokumentet er elektronisk signert



Note 5 Lønnskostnader

	2022	2021
Andre honorarer	0	2 000
Arbeidsgiveravgift	10 292	13 395
Styre- og møtehonorar	72 996	93 000
Sum lønnskostnader	83 288	108 395

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

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

Note 6 Revisjonshonorar

	2022	2021
Revisjonshonorar	0	7 650
Sum revisjonshonorar	0	7 650

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon. Ifm. bytte av revisor vil kostnad 2022 bli bokført i 2023.

Note 7 Energikostnader

	2022	2021
Fjernvarme	469 284	489 693
Strøm	17 225	29 111
Sum energikostnader	486 509	518 805

Note 8 Kommunale avgifter

	2022	2021
Feieavgift	214	214
Renovasjonsavgift	90 545	89 648
Vannavgift	182 840	171 718
Sum kommunal avgifter	273 598	261 580

Note 9 Andre driftskostnader

	2022	2021
Andre driftskostnader, eiendom	3 195	665
Brannalarm	19 799	27 584
Containerleie/tømming	0	13 135
Driftsmateriell	1 244	0
Dugnad, kostnader	532	0
Kabel-tv/internett	268 680	247 926
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	16 026	15 794
Renholdsmidler	0	2 717
Skadedyrutryddelse	9 627	8 543
Snøbrøyting og strøing	35 125	17 213
Trappevask/renhold	37 320	35 335
Vaktmestertjeneste, fast	82 743	79 255
Sum andre driftskostnader eiendom	474 292	448 166

Dokumentet er elektronisk signert



Note 10 Driftskostnader administrasjon

	2022	2021
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	10 073	10 386
Ikke fradragsberettigede gaver	0	150
IT kostnader	3 236	3 549
Kontingent HL	1 890	1 490
Porto	436	511
Sum driftskostnader administrasjon	15 635	16 085

Note 11 Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
Annet rep. og vedlikehold	0	3 480 733
Elektrikerarbeid	1 871	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	45 894	12 697
Malerarbeid	0	1 761
Rørleggerarbeid	31 414	10 000
Vårmeanlegg	41 525	0
Vedlikehold og rep. bygning	12 750	49 826
Vinduer	29 748	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	163 202	3 555 017

Note 12 Andre kostnader

	2022	2021
Andre kostnader	33	-181
Bank og kortgebyr	5 452	6 102
Øre-/kroneavrunding	-1	-1
Sum andre kostnader	5 485	5 921

Note 13 Finansinntekter

	2022	2021
Renteinntekter av bankinnskudd	5 285	179
Renter kundefordringer	2 830	1 628
Sum finansinntekter	8 116	1 807

Note 14 Finanskostnad

	2022	2021
Morarenter	0	70
Rentekostnader	0	2 145
Rentekostnader lån - 97784	195 404	140 222
Sum finanskostnader	195 404	142 437

Note 15 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	-43 680	-85 131
Kunderestanse	69 282	117 459
Kundefordringer	25 602	32 327
Andre periodiseringer	805	777
Periodisering forsikring	27 946	26 416
Periodisering kabel TV	75 440	64 170
Andre kortsiktige fordringer	104 190	91 363
Sum kortsiktige fordringer	129 792	123 690

Dokumentet er elektronisk signert



Note 16 Kontanter og bankinnskudd

	2022	2021
Bankinnskudd - 38544	492 032	306 360
Sum kontanter og bankinnskudd	492 032	306 360

Note 17 Egenkapital

	2022	2021
Udekket tap	-4 461 150	-4 461 150
Sum egenkapital 01.01	-4 461 150	-4 461 150
Årets resultat	288 121	0
Sum egenkapital 31.12	-4 173 029	-4 461 150

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 18 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Lån - 83987197784	4 481 976	4 649 778
Sum langsiktig gjeld	4 481 976	4 649 778

Gjelden er ikke pantsikret. Kr. 3 652 012,- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Fra 1. desember 2022 har lånet rentesats lik 5.65% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2040.

Note 19 Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	120 990	81 879
Purregebyr HBEF	-35	0
Sum annen kortsiktig gjeld	120 955	81 879


Dokumentet er elektronisk signert



Årsoppgjør rapport

Name Date
Westre, Kristian Frederik **2023-03-25**

Identification

 **bankID** Westre, Kristian Frederik

Name Date
Solheim, Frank Raymond **2023-03-25**

Identification

 **bankID** Solheim, Frank Raymond

Name Date
Csiszar, Øyvind **2023-03-22**

Identification

 **bankID** Csiszar, Øyvind



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Ensjøveien 27

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Ensjøveien 27.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E1WYBW-ANG536-B7ZK6-Q51HM-GF5FO-UNDBJ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-28 12:56:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EWXBW-ANG536-B7ZKG-Q5THM-GP5FO-UNDBJ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den/..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift