



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

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, 29.06.2022



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2020 for 975568040

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 | 2020 | 2019 |
|--|----------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 2,3 | 1 727 212 | 1 550 178 |
| Annen driftsinntekt | 4 | 244 562 | 240 420 |
| Sum inntekter | | 1 971 774 | 1 790 598 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 5 | 62 755 | 62 755 |
| Annen driftskostnad | 6,7,8,9 ,10 | 1 518 005 | 1 470 016 |
| Sum kostnader | | 1 580 760 | 1 532 771 |
| Driftsresultat | | 391 013 | 257 827 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | 13 | 1 349 | 2 019 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 0 |
| Annen finanskostnad | 14 | 71 068 | 79 430 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | -69 719 | -77 411 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 0 | 0 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 0 | 0 |
| Årsresultat | | 321 294 | 180 415 |
| Totalresultat | | 321 294 | 180 415 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 321 294 | 180 415 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 321 294 | 180 415 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|----------------|----------------|
| 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 | 516 452 | 124 550 |
| Sum fordringer | | 0 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 16 | 455 468 | 215 619 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 455 468 | 215 619 |
| Sum omløpsmidler | | 971 920 | 340 169 |
| SUM EIENDELER | | 971 920 | 340 169 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | -1 530 538 | -1 851 832 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 530 538 | -1 851 832 |
| Sum egenkapital | 17 | -1 530 538 | -1 851 832 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 811 365 | 1 929 692 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 18 | 1 811 365 | 1 929 692 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 528 719 | 93 742 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 162 375 | 168 568 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 691 093 | 262 309 |
| Sum gjeld | | 2 502 458 | 2 192 001 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 971 920 | 340 169 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 588818

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

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, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 975 568 040
SAMEIET ENSJØVEIEN 27

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-----------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 2,3 | 1 727 212 | 1 550 178 |
| Annen driftsinntekt | 4 | 244 562 | 240 420 |
| Sum inntekter | | 1 971 774 | 1 790 598 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 5 | 62 755 | 62 755 |
| Annen driftskostnad | 6,7,8,9,1 | 1 518 005 | 1 470 016 |
| Sum kostnader | | 1 580 760 | 1 532 771 |
| Driftsresultat | | 391 013 | 257 827 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | 13 | 1 349 | 2 019 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 0 |
| Annen finanskostnad | 14 | 71 068 | 79 430 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | -69 719 | -77 411 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 0 | 0 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 0 | 0 |
| Årsresultat | | 321 294 | 180 415 |
| Totalresultat | | 321 294 | 180 415 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 321 294 | 180 415 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 321 294 | 180 415 |



Organisasjonsnr: 975 568 040
SAMEIET ENSJØVEIEN 27

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|----------------|----------------|
| 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 | 516 452 | 124 550 |
| Sum fordringer | | 0 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 16 | 455 468 | 215 619 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 455 468 | 215 619 |
| Sum omløpsmidler | | 971 920 | 340 169 |
| SUM EIENDELER | | 971 920 | 340 169 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | -1 530 538 | -1 851 832 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 530 538 | -1 851 832 |



| | | | |
|-----------------------------------|----|------------|------------|
| Sum egenkapital | 17 | -1 530 538 | -1 851 832 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 811 365 | 1 929 692 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 18 | 1 811 365 | 1 929 692 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 528 719 | 93 742 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 162 375 | 168 568 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 691 093 | 262 309 |
| Sum gjeld | | 2 502 458 | 2 192 001 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 971 920 | 340 169 |



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 lignedes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen 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

2

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Ordinære | | | |

Note

3



Lønn og ytelser

| | | |
|---------------------------|--------------|------------------|
| <u>Arbeidsgiveravgift</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 7755.00 | 7755.00 |
| <u>Andre ytelser</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 55000.00 | 55000.00 |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 62755.00 | 62755.00 |

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelse (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

3

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| | | | |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

Note

3

Ytelser til revisjon

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei



Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2020

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte 17.03.2020 fikk styret følgende styresammensetning:

| | | |
|--------------------------|-------------|------------|
| Hildegunn Dirdal | styreleder | - til 2021 |
| Camilla Svendsen Skriung | styremedlem | - til 2021 |
| Øyvind Csiszár | styremedlem | - til 2022 |
| Frank Solheim | varamedlem | - til 2021 |
| Mariann Dehli Myhre | varamedlem | - til 2022 |

Likestilling

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Brækhus Eiendom AS. Kontaktperson er Morten Henriksen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen 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.

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!

Møtevirksomhet og styrets arbeid

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

Dokumentet er elektronisk signert



Dugnader:

Grunnet Covid-19 ble det ikke avholdt felles dugnad på vårparten. I stedet fordelte vi de mest nødvendige oppgavene mellom beboerne. Dette fungerte greitt. Takk til alle som bidro! Senhøstes valgte vi å gjennomføre felles dugnad, under den tids begrensinger som myndighetene påla oss. Vi leide inn container, fikk tømt bytteboden, rakt løv, klippet hekken ved p-plassen, murt igjen noen sprekker i bygget, samt gjort en god del annet. Den sosiale delen med grilling og kaffe/vafler ble naturlig nok utelatt denne gangen, men uansett er det alltid hyggelig å slå av en prat med naboene. Så håper vi at ting blir normalt igjen i løpet av 2021!

Tenning av julegran

I god tradisjon ble også julegranen vår tent første søndag i advent, denne gang måtte vi droppe sammenkomsten med servering av gløgg og kaker, men noen av oss stilte opp ute på balkongen da lyset ble tent!

Digital betalingsløsning i vaskeriet

Vi har fått på plass en digital betalingsløsning i vaskeriet, for en vaskemaskin og en tørketrommel, slik at de som ønsker det, kan betale via en app.

Vedlikehold

Vedlikeholdet av utearealene fungerer bra, det gjøres av både styremedlemmer og andre beboere etter behov. Det samme gjelder plenklipping. Det har blitt skiftet og oppgradert noen stengekraner og hovedrør i kjelleren. Den store saken i 2020 var vedtaket på det ekstraordinære sameiermøtet om å sette i gang rørfornyning av soilrørene våren 2021. Dette arbeidet startet opp 2 januar, og varte i hele 12 uker. I denne perioden leide vi inn brakker med dusj og wc, som beboerne brukte ettersom vannet i seksjonene i noen perioder var stengt av. Til tross for ulempene dette medførte, kom vi oss igjennom disse 12 ukene, takket være stor tålmodighet og samarbeidsvilje fra beboerne. I ettertid viste det seg at rørene var i dårligere forfatning enn antatt, så dette arbeidet var høyst nødvendig. Som vedtatt på møtet er det blitt tatt opp lån i Handelsbanken for å finansiere rørfornyingen. Det er også planlagt å skiftet en del vinduer i blokka, men dette arbeidet vil ikke starte før rørfornyingen er ferdig.

Tvistesak

I juni møtte vi i forliksrådet angående tvistesaken med Ensjøveien 29, om bruken av området der tørkebåsene stod og der de har satt opp søppelskur, uten at vi kom til enighet. I etterkant av dette har de stevnet oss til tingretten. Det blir rettsmekling 4. mai. Styret benytter seg av advokat fra Brækhus Advokatfirma DA i denne saken.

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

Overdragelser

Det har vært 3 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.

Dokumentet er elektronisk signert

**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. 321.294,-. 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, 25.03.2021

Hildegunn Dirdal /s/
Styreleder

Øyvind Csiszár /s/
Styremedlem

Camilla Svendsen Skriung /s/
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Styrets årsbere...

Name
Skriung, Camilla Svendsen Date
2021-03-30

Identification

 **bankID** Skriung, Camilla Svendsen

Name
Dirdal, Hildegunn Date
2021-03-30

Identification

 **bankID** Dirdal, Hildegunn

Name
Csiszar, Øyvind Date
2021-03-30

Identification

 **bankID** Csiszar, Øyvind



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



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Sameiet Ensjøveien 27

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vikka, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Ensjøveien 27s årsregnskap som viser et overskudd på kr 321 294. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avviklet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkelt: 6U3CE-SB6W4-WME08-35XXF-EPX4A-J51Y6



Revisors beretning 2020 for Sameiet Ensjøveien 27

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 6. april 2021
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6U3CE-SB6W4-WME08-35XYF-EPX4A-J5Y6



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."

Cecilie Tronstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 79.160.xxx.xxx

2021-04-06 08:54:46Z



Penneo Dokumentnøkkel: 6U3CE-SB6W4-WNME08-35XXF-EPX4A-J51Y6

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/validate>



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 verdikningen 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 2 Fellesutgifter

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Fellesutgifter fakturert | 907 346 | 807 480 |
| Garasjeleie- og parkering | 38 500 | 39 000 |
| Sum fellesutgifter | 945 846 | 846 480 |

Note 3 Andre leieinntekter

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Kabel TV | 242 109 | 224 322 |
| Leietillegg fjernvarme | 500 582 | 426 936 |
| Leietillegg renh fellesarealer | 38 675 | 52 440 |
| Sum andre leieinntekter | 781 366 | 703 698 |



Note 4 Andre driftsinntekter

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Andre driftsinntekter | 0 | 5 000 |
| Andre inntekter | 17 472 | 0 |
| Felles vaskeri | 19 414 | 4 163 |
| Nøkkelsalg | 800 | 2 000 |
| Vedlikehold | 207 876 | 234 657 |
| Viderefakturert kostnad - motkonto | -1 000 | -5 400 |
| Sum andre inntekter | 244 562 | 240 420 |

Note 5 Lønnskostnader

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | 7 755 | 7 755 |
| Styre- og møtehonorer | 55 000 | 55 000 |
| Sum lønnskostnader | 62 755 | 62 755 |

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

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Revisjonshonorar | 7 389 | 7 256 |
| Sum revisjonshonorar | 7 389 | 7 256 |

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 7 Energikostnader

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fjernvarme | 396 445 | 500 691 |
| Strøm | 8 800 | 11 395 |
| Sum energikostnader | 405 245 | 512 086 |

Note 8 Kommunale avgifter

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Feieavgift | 1 342 | 1 450 |
| Renovasjonsavgift | 88 760 | 84 857 |
| Vannavgift | 169 156 | 153 075 |
| Sum kommunal avgifter | 259 259 | 239 382 |



Note 9 Andre driftskostnader

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Andre driftskostnader, eiendom | 2 213 | 290 |
| Annet renhold | 1 625 | 0 |
| Brannalarm | 24 105 | 18 107 |
| Containerleie/-tømming | 7 699 | 10 664 |
| Driftsmateriell | 1 700 | 0 |
| Dugnad, kostnader | 4 488 | 729 |
| Kabel-tv/internett | 243 780 | 239 400 |
| Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 731 | 9 726 |
| Nøkler, låser, navneskilt o.l. | 11 830 | 10 886 |
| Renholdsmidler | 487 | 0 |
| Skadedyrutryddelse | 9 110 | 8 868 |
| Snøbrøyting og strøing | 23 988 | 35 468 |
| Trappevask/renhold | 34 031 | 33 156 |
| Vaktmestertjeneste, fast | 75 805 | 72 968 |
| Sum andre driftskostnader eiendom | 441 590 | 440 261 |

Note 10 Driftskostnader administrasjon

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Drivstoff | 216 | 0 |
| Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm | 9 639 | 9 684 |
| IT kostnader | 3 585 | 2 709 |
| Kontingent HL | 500 | 1 980 |
| Kurs for styremedlemmer | 0 | 1 400 |
| Porto | 377 | 1 028 |
| Reisekostnad tog/buss/båt/taxi | 476 | 0 |
| Trykksaker, kopiering | 0 | 81 |
| Sum driftskostnader administrasjon | 14 792 | 16 882 |

Note 11 Reparasjon og vedlikehold

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|---------------|
| Egenandel forsikring | 0 | -5 000 |
| Elektrikerarbeid | 5 496 | 5 625 |
| Gartnerarbeid - grøntanlegg | 28 082 | 8 978 |
| Radiatorventiler | 0 | 10 500 |
| Rørleggerarbeid | 78 185 | 12 752 |
| Vaskerianlegg | 12 375 | 0 |
| Vedlikehold og rep. bygning | 2 517 | 0 |
| Sum reparasjoner og vedlikehold | 126 655 | 32 855 |

Note 12 Andre kostnader

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Andre kostnader | 0 | 6 |
| Bank og kortgebyr | 6 466 | 5 800 |
| Kostnader fellesarrangementer | 1 598 | 0 |
| Øre-/kroneavrunding | 87 | 0 |
| Sum andre kostnader | 8 151 | 5 806 |

Note 13 Finansinntekter

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|------|-------|
| Renteinntekter av bankinnskudd | 679 | 1 422 |
| Renter kundefordringer | 669 | 597 |



| | | |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Sum finansinntekter | 1 349 | 2 019 |
|----------------------------|--------------|--------------|

Note 14 Finanskostnad

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Morarenter | 0 | 1 240 |
| Rentekostnader | 71 068 | 78 190 |
| Sum finanskostnader | 71 068 | 79 430 |

Note 15 Kortsiktige fordringer

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Kundefordringer | -92 716 | -71 508 |
| Kunderestanse | 92 716 | 93 119 |
| Kundefordringer | 0 | 21 611 |
| Andre fordringer | 10 908 | 0 |
| Andre periodiseringer | 405 738 | 5 625 |
| Periodisering forsikring | 37 825 | 36 369 |
| Periodisering kabel TV | 61 982 | 60 945 |
| Andre kortsiktige fordringer | 516 452 | 102 939 |
| Sum kortsiktige fordringer | 516 452 | 124 550 |

Note 16 Kontanter og bankinnskudd

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Bankinnskudd | 455 468 | 209 006 |
| Kontanter | 0 | 6 613 |
| Sum kontanter og bankinnskudd | 455 468 | 215 619 |

Note 17 Egenkapital

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Udekket tap | -1 851 832 | -1 851 832 |
| Sum egenkapital 01.01 | -1 851 832 | -1 851 832 |
| Årets resultat | 321 294 | 0 |
| Sum egenkapital 31.12 | -1 530 538 | -1 851 832 |

Selskapet 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

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Lån | 1 811 365 | 1 929 692 |
| Sum langsiktig gjeld | 1 811 365 | 1 929 692 |

Gjelden er ikke pantesikret. Kr. 1 140 552,- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 3,45% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2032.

Note 19 Kortsiktig gjeld

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Andre påløpte kostnader | 67 610 | 72 721 |
| Sum annen kortsiktig gjeld | 67 610 | 72 721 |