



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Markus Skinstad Bakkejordet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

### 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, 24.04.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 673 615	1 674 515
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 673 615</b>	<b>1 674 515</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		1 408 936	1 583 242
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 580 086</b>	<b>1 754 392</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>93 528</b>	<b>-79 878</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 468	13 243
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 468</b>	<b>13 243</b>
Annen finanskostnad		209 122	159 418
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>209 122</b>	<b>159 418</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-194 654</b>	<b>-146 175</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-101 126</b>	<b>-226 052</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-101 126</b>	<b>-226 052</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-101 126</b>	<b>-226 052</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-101 126</b>	<b>-226 052</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-101 126	-226 052
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-101 126</b>	<b>-226 052</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		637 350	637 350
Sum varige driftsmidler		637 350	637 350
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		637 350	637 350
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 964	17 707
Sum fordringer		8 964	17 707
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		122 007	515 940
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		122 007	515 940
Sum omløpsmidler		130 971	533 647
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>768 321</b>	<b>1 170 997</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		108 100	108 100
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>108 100</b>	<b>108 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 876 808	4 775 683
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 876 808</b>	<b>-4 775 683</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 768 708</b>	<b>-4 667 583</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 208 880	5 543 131
Øvrig langsiktig gjeld		165 600	165 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 374 480</b>	<b>5 708 731</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 374 480</b>	<b>5 708 731</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		151 869	103 452
Annen kortsiktig gjeld		10 680	26 397
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>162 549</b>	<b>129 849</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 537 029</b>	<b>5 838 580</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>768 321</b>	<b>1 170 997</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 429712

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Markus Skinstad Bakkejordet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 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, 07.06.2023

---

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



Organisasjonsnr: 930 862 878  
ENSJØ BOLIGSELSKAP AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 673 615	1 674 515
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 673 615</b>	<b>1 674 515</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		1 408 936	1 583 242
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 580 086</b>	<b>1 754 392</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>93 528</b>	<b>-79 878</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 468	13 243
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 468</b>	<b>13 243</b>
Annen finanskostnad		209 122	159 418
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>209 122</b>	<b>159 418</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-194 654</b>	<b>-146 175</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-101 126</b>	<b>-226 052</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-101 126</b>	<b>-226 052</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-101 126</b>	<b>-226 052</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-101 126</b>	<b>-226 052</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-101 126	-226 052
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-101 126</b>	<b>-226 052</b>



Organisasjonsnr: 930 862 878  
ENSJØ BOLIGSELSKAP AS

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		637 350	637 350
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		637 350	637 350
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 964	17 707
Sum fordringer		8 964	17 707
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		122 007	515 940
Sum omløpsmidler		122 007	515 940
Sum omløpsmidler		130 971	533 647
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>768 321</b>	<b>1 170 997</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		108 100	108 100
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		108 100	108 100
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	4 876 808	4 775 683
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 876 808</b>	<b>-4 775 683</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 768 708</b>	<b>-4 667 583</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 208 880	5 543 131
Øvrig langsiktig gjeld	165 600	165 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 374 480</b>	<b>5 708 731</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 374 480</b>	<b>5 708 731</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	151 869	103 452
Annen kortsiktig gjeld	10 680	26 397
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>162 549</b>	<b>129 849</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 537 029</b>	<b>5 838 580</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>768 321</b>	<b>1 170 997</b>



Organisasjonsnr: 930 862 878  
ENSJØ BOLIGSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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 2023

7613 Ensjø Boligselskap AS





## Til aksjonærene i Ensjø Boligselskap AS

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 9. mai 2023 kl. 18.00 på Det hvite huset, Ensjøtunet.**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ensjø Boligselskap AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Ensjø Boligselskap AS**  
**Avholdes tirsdag 9. mai 2023 kl. 18.00 på Det hvite huset, Ensjøtunet.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**4. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Utendørs sykkelkur/sykkelparkering.
- B) Låneopptak til utbygging av parkeringsplasser

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
  - B) Valg av 1 styremedlem 2 år
- Det er ikke meldt seg noen kandidater stil å stille for verv.

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Martin Friberg	Oppsal Terrasse 35
Styremedlem	Marie Louise Haaland-Aas	Malerhaugveien 18
Styremedlem	Hanne Sofie Halsos	Malerhaugveien 16
Varamedlem	Stian Hegna	Malerhaugveien 14
Varamedlem	Katrin Juvet	Malerhaugveien 16

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

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

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Ensjø Boligselskap AS

Aksjeselskapet består av 36 leiligheter knyttet til aksjer.

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

Gårds- og bruksnummer:

133 24

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

Ensjø Boligselskap AS har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets har ikke revisor.

## Styrets arbeid.

Styret har avholdt 5 styremøter.

1. Styret har hatt fokus på opparbeidelse av nye parkeringsplasser. Dette har vært en kostnadsfull og krevende prosess som styret har brukt mye tid på. Vi har engasjert en arkitekt for å bistå oss i denne prosessen. Vi har hatt befaring av flere anleggsarbeidere. Arkitekt har vært i dialog med Plan og bygningsetaten om vi må søke om tillatelse til å opparbeide nye parkeringsplasser på vår tomt. Dette har den 29.03.2023 resultert i svar fra Plan og bygningsetaten;

*"Som det fremgår av PBEs tilbakemelding er etableringen av ny parkeringsløsning ikke søknadspliktig, så lenge den ikke krever vesentlige terrenginngrep og p-plass ligger mer enn 1,0 meter fra nabogrense. Som vi har kommentert i brev til PBE vil tiltaket ikke medføre vesentlige terrenginngrep, da tiltaket er lokalisert til den flateste delen av tomte. Parkeringsområdet er vist at ligger min. 1,0 m fra nabogrense. Ved opparbeidelse av p-området er det vesentlig at krav til avstand til nabogrense opprettholde"*

Dette betyr at vi kan opparbeide p-plasser så lenge vi holder oss til krav om størrelser, og avstander. Så planen er å be borrettslaget på kommende generalforsamling om å ta opp et lån på inntil 1 million kr. Under generalforsamlingen vil styret vise frem tilbud vi har fått fra de forskjellige anleggsarbeidere.

2. Styret har også hatt kontakt med elektrikere og selskaper som drifter ladere av el-biler. Det vi har kommet frem til er at det skal legges opp til ladere med rør der vi planlegger å opparbeide nye plasser, men ikke dra strøm ditt da dette vil medføre kostnader på flere hundre tusen kroner. Men muligheten ligger der da, så da får dette bli en vurdering senere. Borrettslaget har kun nok strøm til å drifte ca. 5 el-billadere. Så styret avventer priser på dette. Eiere vil bli nærmere informert om dette under generalforsamling.

3. Vi har også jobbet med større saker som fjernvarme og behov for oppgradering av anlegget. Vi har hatt kostnader til rørleggertjenester da fjernvarmesystemet har hatt lekkasjer, behov for nye filtre nye pumper, og en ny radiator. Vi ser at fjernvarmesystemet har behov for større vedlikehold, justering og fordeling av varme og vann. Dette er noe styret for år 2023/2024 bør følge opp. Styret vil utrede om dette under generalforsamling

4. Etter tilbakemeldinger fra enkelte eiere om sopp/mugg problematikk har vi hatt befaringer fra ventilasjons eksperter, og vi ser at behov for forbedring av ventilasjon i borrettslaget. Etter leilighetene fikk satt inn nye vinduer, og samtidig ikke har et fungerende avtrekk på bad at leilighetene blir for tette. Det kommer ikke nok frisk luft inn og ikke bra nok avtrekk. De prisene vi er fått inn er høye. Så dette vil medføre å ta opp enda mer lån. Men så lenge det blir luftet og varmer skal det gå fint. Styret har derfor valgt å ikke forfølge dette prosjektet, og foreslår ikke utbedring på denne generalforsamlingen, men anbefaler nytt styre for 2023/2024 å følge opp denne saken videre. Styret kan gi mer informasjon om dette under årsmøtet i mai.

5. Styret har hatt fokus på problematikk med måker og at de bygger reder på tak som allerede er sikret mot dette. Måkene skaper ubehag og er svært aggressive. Dette har også medført i at det ble gjort forbedringer av sikring på takket i mars/april 2023.



6. Styret har måtte jobbe med økonomien til borettslaget. Så vi har drøftet med Obos hvordan vi skulle møte utfordringer med økte kostnader, som for eksempel renter på lån borettslaget har, økte kostnader til strøm/fjernvarme mm. Vi kom frem til å måtte foreta en større økning i A-konto og fellesutgifter dette for å få økonomien i balanse.

7. Vi har foretatt en endring i tjenester fra vaktmester, snømåking, gressklipping og renhold. Vi har tidligere har flere aktører inne til å utføre disse tjenestene vi har nå alt gjennom Gårdreform AS dette har full virking fra snømåking starter 2023. Frem til da har de tatt over gressklipping, renhold og vaktmestertjenester.

8. Vi har dialog med M20 sitt styre i forbindelse med søppelhåndtering. Vi har hatt utfordringer med fulle søppelskur da våre nye naboer har benyttet våres avfallshåndtering. Dette har styret i M20 informert sine beboere om ikke å benytte seg av fremover. Vi har videre hatt dialog om sperring av Malerhaugveien mellom oss og dem. Dette problemet er nå fikset og veien er sperret for gjennomkjøring.

9. Styret har avholdt en dugnad den 27.11.2022. Styret planlegger å arrangere en til så fort snøen blir borte på våren 2023.

#### Fremtidige planer:

Det som forestås som mulige vedlikeholdsprosjekter for de kommende periode 1-3-5 år er;  
Forbedring av ventilasjon.  
Forbedring og oppgradering av fjernvarmesystemet.  
Oppgradering av automatisk lysarmaturer i oppganger og kjeller.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

### **Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til energi og fyring.

### **Resultat**

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

### **Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr -31 577.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer økning av felleskostnader på 27 % og åkonto 35%.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 2022.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ensjø Boligselskap AS.

### **Lån**

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

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene på 27 % og 35 % økning av åkonto fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 663 296	1 663 296	1 663 000	2 087 000
Andre inntekter	3	10 319	11 219	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 673 615</b>	<b>1 674 515</b>	<b>1 663 000</b>	<b>2 087 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Forretningsførerhonorar		-91 118	-88 548	-91 000	-97 000
Konsulenthonorar	6	-70 428	-130 062	-21 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-166 936	-313 681	-124 000	-134 000
Forsikringer		-131 579	-117 247	-127 000	-145 000
Kommunale avgifter	8	-173 835	-166 042	-171 000	-199 900
Energi/fyring	9	-514 047	-519 403	-420 000	-430 000
TV-anlegg/bredbånd		-107 883	-106 705	-110 000	-115 000
Andre driftskostnader	10	-153 111	-141 555	-168 000	-176 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 580 086</b>	<b>-1 754 392</b>	<b>-1 403 000</b>	<b>-1 528 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>93 528</b>	<b>-79 878</b>	<b>260 000</b>	<b>558 900</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	14 468	13 243	0	0
Finanskostnader	12	-209 122	-159 418	-149 000	-255 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-194 654</b>	<b>-146 175</b>	<b>-149 000</b>	<b>-255 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-101 126</b>	<b>-226 052</b>	<b>111 000</b>	<b>303 900</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-101 126	-226 052		



### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	573 615	573 615
Tomt		63 735	63 735
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>637 350</b>	<b>637 350</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	4 680
Forskuddsbetalte kostnader		8 964	13 027
Driftskonto OBOS-banken		69 888	214 631
Sparekonto OBOS-banken		52 119	301 309
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>130 971</b>	<b>533 647</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>768 321</b>	<b>1 170 997</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	108 100	108 100
Udekket tap	15	-4 876 808	-4 775 683
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 768 708</b>	<b>-4 667 583</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 208 880	5 543 131
Annen langsiktig gjeld	17	165 600	165 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 374 480</b>	<b>5 708 731</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 680	26 397
Leverandørgjeld		151 869	103 452
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>162 549</b>	<b>129 849</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>768 321</b>	<b>1 170 997</b>
Pantstillelse	18	8 115 600	8 115 600
Garantiansvar		0	0



Oslo, 14.04.2023  
Styret i Ensjø Boligselskap AS

Martin Friberg/s/

Marie Louise Haaland-aas/s/

Hanne Sofie Halsos/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### SKATTETREKKS KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 325 832
Å konto energi	297 000
Trappevask	22 464
Garasje	18 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 663 296</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Innbetalinger vaskeri	10 319
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>10 319</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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 2021/2022, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 412, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 408
Ny parkeringsløsning/Enerhaugen Arkitektkontor AS	-63 020
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-70 428</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-28 767
Drift/vedlikehold VVS	-48 280
Drift/vedlikehold elektro	-10 559
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 901
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-27 576
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 567
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-286
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-166 936</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-119 235
Renovasjonsavgift	-54 600
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-173 835</b>

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

Elektrisk energi	-30 842
Fjernvarme	-483 205
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-514 047</b>

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

Container	-21 590
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 926
Vaktmestertjenester	-20 821
Renhold ved firmaer	-17 297
Snørydding	-35 179



Gressklipping	-22 500
Andre fremmede tjenester	-658
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 412
Andre kontorkostnader	-73
Porto	-120
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 885
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-153 111</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	203
Renter av sparekonto i OBOS-banken	810
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	55
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 400
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>14 468</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-209 065
Renter på leverandørgjeld	-57
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-209 122</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

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

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

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

**NOTE: 14**

**AKSJEKAPITAL**

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

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

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

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

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-7 700 000
Nedbetalt tidligere	2 156 869
Nedbetalt i år	334 251
	<hr/>
	-5 208 880
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-5 208 880</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Leieboerinnskudd	-165 600
------------------	----------

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

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	5 208 880
<b>TOTALT</b>	<b>5 208 880</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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



### **Annen informasjon om aksjeselskapet**

#### **Forsikring**

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79424144. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



7613 Ensjø Boligselskap AS

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.