



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 714 259
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 081 960	709 244
Sum inntekter		2 081 960	709 244
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	
Annen driftskostnad		1 758 350	239 810
Sum kostnader		1 895 270	239 810
Driftsresultat		186 690	469 434
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		270	
Sum finansinntekter		270	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		270	0
Ordinært resultat før skattekostnad		186 961	469 434
Ordinært resultat etter skattekostnad		186 961	469 434
Årsresultat		186 961	469 434
Totalresultat		186 961	469 434
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		186 961	469 434
Sum overføringer og disponeringer		186 961	469 434



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 266	
Sum varige driftsmidler		2 266	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 266	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 070	
Andre fordringer		269 898	62 637
Sum fordringer		279 968	62 637
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		643 217	696 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		643 217	696 026
Sum omløpsmidler		923 186	758 663
SUM EIENDELER		925 451	758 663

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		656 395	469 434
Sum opptjent egenkapital		656 395	469 434
Sum egenkapital		656 395	469 434
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		196 118	16 292
Annen kortsiktig gjeld		72 939	272 936
Sum kortsiktig gjeld		269 057	289 229
Sum gjeld		269 057	289 229
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		925 451	758 663



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345564

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 714 259
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 925 714 259
ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 081 960	709 244
Sum inntekter		2 081 960	709 244
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	
Annen driftskostnad		1 758 350	239 810
Sum kostnader		1 895 270	239 810
Driftsresultat		186 690	469 434
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		270	
Sum finansinntekter		270	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		270	0
Ordinært resultat før skattekostnad		186 961	469 434
Ordinært resultat etter skattekostnad		186 961	469 434
Årsresultat		186 961	469 434
Totalresultat		186 961	469 434
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		186 961	469 434
Sum overføringer og disponeringer		186 961	469 434



Organisasjonsnr: 925 714 259
ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 266	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 266	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 070	
Andre fordringer		269 898	62 637
Sum fordringer		279 968	62 637
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		643 217	696 026
Sum omløpsmidler		923 186	758 663
SUM EIENDELER		925 451	758 663
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	656 395	469 434
Sum opptjent egenkapital	656 395	469 434
Sum egenkapital	656 395	469 434
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	196 118	16 292
Annen kortsiktig gjeld	72 939	272 936
Sum kortsiktig gjeld	269 057	289 229
Sum gjeld	269 057	289 229
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	925 451	758 663



Organisasjonsnr: 925 714 259
ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Ensjø Torg 3 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 17. mars - 21. mars 2022

Selskapsnummer: 2696





Velkommen til årsmøte i Ensjø Torg 3 Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. mars kl. 09:00 og lukker 21. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2696>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ensjø Torg 3 Boligsameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Jevgenija Charipova er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2696 - årsrapport Vibbo.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jean-Christophe Parlange

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- André Church Jacobsen
- Ingunn Westerheim
- Kari-Anne Røisgård

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anika Kurshed
- Vidar Langaas



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jean-Christophe Parlange	Rolf Hofmos Gate 4
Styremedlem	Anne Marie Aasbø Hosfeld	Sørengkaia 100
Styremedlem	André Church Jakobsen	Rolf Hofmos Gate 2
Styremedlem	Anika Kurshed	Rolf Hofmos Gate 2
Styremedlem	Ingunn Westerheim	Rolf Hofmos Gate 2
Varamedlem	Vidar Langaas	Rolf Hofmos Gate 2
Varamedlem	Kari-Anne Røisgård	Rolf Hofmos Gate 4

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Ensjø Torg 3 Boligsameie

Sameiet består av 70 seksjoner.

Ensjø Torg 3 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925714259, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Rolf Hofmos Gt 2-4

Gårds- og bruksnummer:

133 51

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Ensjø Torg 3 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har arbeidet godt sammen siden årsmøtet i 2021. I perioden mellom årsmøtene har vi hatt tre styremøter. To møter fant sted på Zoom og et møte fant sted på Kampen Bistro etterfulgt av middag. Varamedlemmene var invitert til to av styremøtene.

Vi har laget en effektiv arbeidsfordeling innad i styret, noe som forenkler og effektiviserer styrearbeidet.

Styret har lagt stor vekt på å orientere beboerne fortløpende underveis om det som skjer i sameiet og forsøkt å være i forkant i viktige saker, der det er mulig.

Serviceavtaler, leverandører og innkjøp

Sameiet har serviceavtale med følgende leverandører:

- Bramo (røykluker)
- Otis (Ettersyn og heisalarm)
- Schneider (nødlis og brann - 2 ulike avtaler)
- Assa Abloy (lås, beslag og dørautomatikk)
- Bjerke Ventilasjon (vedlikehold ventilasjon)
- Curotech (FDV-dokumentasjon - Boligperm)
- Techem AS / via Garasjesameiet (avregning fjernvarme) - NY
- Nordic Security – senere kjøpt opp av Oslo Låsservice AS (Bestilling av ekstranøkler)
- Heiskontrollen AS (årlig heiskontroll)
- Boligforvalterne (vaktmester og renhold)

Oppfølging av reklamasjoner, klager og garantisaker

Oppfølging av reklamasjoner overfor Skanska, forsikringssaker og uforutsette hendelser har blitt høyt prioritert. Det ble oppdaget mangler med sprinkelmontasjen og på grunn av fare for fremtidige vannlekkasjer har alle sprinkler og koblinger blitt undersøkt og utbedret av Skanska.

Ettårsbefaring med Skanska for fellesarealene i Ensjø Torg 3 ble gjennomført i februar 2022.

Det har vært en reduksjon i antall klager fra beboere i perioden, men vi har systematisk og konsekvent fulgt opp det som har kommet. Noen få beboere ønsket at styret skulle ta opp en felles klagesak om lydisolering av leilighetene. Styret tok saken uformelt opp med Skanska, som viste til en rapport fra eksternt firma. Denne konkluderte med at kravene i TEK 17 var tilfredsstillt. Styret valgte derfor å ikke gå videre med saken som en felles klagesak.

Sikkerhetstiltak og HMS

Styret har jobbet aktivt med sikkerhet. I løpet av perioden skal alle leilighetene ha gjennomgått el-kontroll fra firmaet Infratek Elsikkerhet, som utførte kontrollen på vegne av Det lokale eltilsynet (DLE) i Elvia AS. Alle beboerne har også blitt regelmessig informert om brannvern rutiner både på oppslagstavle, ved innflytting og på Vibbo. Denne informasjonen har også blitt publisert på engelsk.

Husordensregler, kommunikasjon og trivelstiltak

Husordensreglene som ble vedtatt på årsmøtet 2021 har ikke vært endret. Styret har oppfordret beboerne om å bruke oppslagstavla på Vibbo, istedenfor andre kanaler som sosiale medier osv, hvor styret ikke uttaler seg. Dette har fungert godt.

Minst 95% av seksjonene (minst én eier) kan nå nås elektronisk via mail eller app. Styret har aktivt benyttet Vibbo som kommunikasjonskanal og jevnlig informert beboere via epost, app og oppslag om styrets arbeid, sikkerhet og beredskap, heisstans, husordensregler og andre relevante saker. Vi har lagt ut ca 50 nyhetssaker i perioden.



Vi har mottatt mer enn 240 e-post/Vibbo-meldinger til styret i perioden. 22 av sameiets 70 eierseksjoner er utleieboliger, og dette fører til en del merarbeid for styret mht oppdatering av lister, kommunikasjon, bestilling av nøkler osv.

Alle epost og meldinger, telefoner, naboklager har fått en tett og personlig oppfølging. Det aller meste har blitt besvart raskt og fått en løsning etter svar/oppfølging fra styret.

I forbindelse med julefeiring og 17. mai ble det gjennomført egne trivselstiltak. Det er også etablert en egen trivselskomité for å avlaste styret.

Økonomi, forsikring og juridiske saker

Styrehonoraret for perioden skal kompensere for tid brukt på oppfølging av leverandører, oppfølging av garasje og utomhus sameie, forsikringsskader, løpende kontroll og betaling av sameiets fakturaer, oppfølging av reklamasjoner, informasjon og henvendelser fra beboerne.

Vi har reforhandlet avtalen med Homenet og vurderer fortløpende om det er områder vi kan spare ved å inngå bedre avtaler. Styret har også brukt en del tid på å følge opp husleieendringen mot Skanska, som skyldtes at OBOS hadde beregnet husleie ut fra feil versjon av vedtektene. Styret kontaktet Skanska i brev form og ba om at vedtektene som ble vedtatt av utbygger ble kjent ugyldig, subsidiært at merutgifter ble erstattet for de seksjonene som fikk merutgifter på grunn av endringene. Styret avventer svar fra Skanska i saken.

Utomhussameiet, garasjesameie og samarbeid med andre

Styret v/styreleder har samarbeidet om ulike saker med Ensjø Torg 2 og Ensjø Torg 4, blant annet om avfallshåndtering og ekstra kapasitet for papiravfall. I mai var det avfallscontainere tilgjengelig for beboerne i én hel uke. Det har også vært satt i verk tiltak for å redusere narkotikamisbruk i nærområdet, noe som ser ut til å ha hatt effekt. Vår representant i garasjesameiet har også brukt mye tid på oppfølging av ulike problemer i garasjesameiet.

Det er et tett arbeid med Ensjø Torg Utomhus sameie der vår styreleder er valgt som leder og representerer vårt sameie og dets interesser. Ensjø Torg Utomhus sameie har hovedansvaret for fellesarealene ute (felleshage, adkomstveier til oppgangene, snøbrøyting, forvaltning av parkering via parkeringsselskap og søppelhåndtering).

Styrets visjon og måloppnåelse

Styrets visjon og mål er å skape et trygt og trivelig bomiljø for alle store som små, sørge for en kontinuerlig kontroll og forbedring av infrastruktur og bygningsmassen, trygge HMS prosedyrer og sørge for en meget nøktern forvaltning av sameiets fellesmidler. Det er styrets oppfatning at vi har klart å etterleve dette.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 081 760.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at inntektene for brensel balanseføres, og dermed ikke fremkommer i resultatregnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 895 270.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnadene til fjernvarme også balanseføres på tilsvarende måte som inntektene ovenfor.

Resultat

Årets resultat på kr 186 961 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 654 129.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettet med normal drift i 2022.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Det er budsjettet med kr 115 000 i forsikringspremie for 2022. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ensjø Torg 3 Boligsameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Ensjo Torg 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ensjo Torg 3 Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 uaktsomheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dramming Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987009713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap



Uavhengig revisors beretning - Ensjø Torg 3 Boligsameie

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskaps 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.

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 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>.

Oslo, 1. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 925 714 259, KUNDENR. 2696

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 081 760	709 244	2 663 000	2 199 000
Andre inntekter	3	200	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 081 960	709 244	0	2 199 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	0	-10 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	0	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-11 125	-2 500	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-107 358	-22 056	-106 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-2 904	0	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-203 365	-10 406	-425 000	-230 000
Forsikringer		-101 740	-26 018	-125 000	-115 000
Kommunale avgifter	9	-603 694	-80 195	-500 000	-620 000
Andre anlegg	10	-67 618	0	0	0
Kostnader sameie	14	-17 131	0	0	-131 400
Energi/fyring		0	0	-661 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-318 630	-53 115	-319 000	-320 000
Andre driftskostnader	11	-324 784	-45 520	-190 000	-386 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 895 270	-239 810	-2 471 000	-2 160 400
DRIFTSRESULTAT		186 690	469 434	192 000	38 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	270	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		270	0	0	0
ÅRSRESULTAT		186 961	469 434	192 000	38 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		186 961			



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	2 266	0
SUM ANLEGGSMIDLER		2 266	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	15 727
Kundefordringer		10 070	0
Forskuddsbetalte kostnader		9 030	24 540
Andre kortsiktige fordringer		0	17 488
Energiavregning	13	260 868	4 883
Driftskonto OBOS-banken		193 110	696 026
Sparekonto OBOS-banken		450 107	0
SUM OMLØPSMIDLER		923 186	758 663
SUM EIENDELER		925 451	758 663
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		656 395	469 434
SUM EGENKAPITAL		656 395	469 434
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 939	92 478
Leverandørgjeld		196 118	16 293
Annen kortsiktig gjeld		0	180 458
SUM KORTSIKTIG GJELD		269 057	289 229
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		925 451	758 663
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	3 466	0

Oslo, 27.02.2022 Styret i Ensjø Torg 3 Boligsameie

For Jean-Christophe Parlange/s/

Ingunn Westerheim/s/

André Church Jakobsen/s/

Anika Kurshed/s/

Anne Marie Aasbø Hosfeldt/s/

Vedlegg 1

13 av 21

2696 - årsrapport Vibbo.pdf

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 757 160
Bredbånd	318 360
Startkapital	6 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 081 760

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Skilt	200
SUM ANDRE INNETEKTER	200

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket middag for kr 2 900, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 904
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-2 904
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-42 639
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 911
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 447
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-42 644
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-45 725
--------------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-203 365
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-325 639
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-278 055
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-603 694
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG**

Ensjø Torg Utomhussameie	-67 618
--------------------------	---------

SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-67 618
-----------------------------------	----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 328
-----------	--------

Verktøy og redskaper	-2 596
----------------------	--------

Driftsmateriell	-2 415
-----------------	--------

Vaktmestertjenester	-48 288
---------------------	---------

Vakthold	-64 024
----------	---------

Renhold ved firmaer	-162 390
---------------------	----------

Snørydding	-13 888
------------	---------

Andre fremmede tjenester	-120
--------------------------	------

Kontor- og datarekvisita	-3 043
--------------------------	--------

Trykksaker	-11
------------	-----

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
--------------------------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	2 900
-------------------------------	-------

Vedlegg 1



Andre kontorkostnader	-4 236
Porto	-1 034
Reisekostnader	-1 744
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 219
Velferdskostnader	-5 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-324 784

NOTE: 12

FINANSINNEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	107
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	162
Andre renteinntekter	1
SUM FINANSINNEKTER	270

NOTE: 13

ENERGIAVREGNING

INNEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-704 117
SUM INNEKTER	-704 117

KOSTNADER

Overført	964 985
SUM KOSTNADER	964 985

SUM ENERGIAVREGNING	260 868
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for eget/reelt forbruk.

Etttersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



NOTE: 14

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 330 /5276 deler av Ensjø Torg Garasjesameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i selskapet som utgjør kr 221 665.

Selskapets andel i Ensjø Torg Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan nås på epost ensjotorg3@styrerommet.no.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7479295. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 17.03.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 21.03.22

Selskapsnummer: 2696 **Selskapsnavn:** Ensjø Torg 3 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Jevgenija Charipova er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 120 000

- For
- Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Jean-Christophe Parlange

Styremedlem (3 skal velges)

- André Church Jacobsen
- Ingunn Westerheim
- Kari-Anne Røisgård

Varamedlem (2 skal velges)

- Anika Kurshed
- Vidar Langaas



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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