



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 06.04.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 930862878

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 311 255	2 099 453
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 311 255</b>	<b>2 099 453</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		145 478	145 478
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		180 087	180 086
Annen driftskostnad		1 429 540	1 607 010
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 755 105</b>	<b>1 932 574</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>556 150</b>	<b>166 879</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 267	15 701
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 267</b>	<b>15 701</b>
Annen finanskostnad		402 081	325 307
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>402 081</b>	<b>325 307</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-384 814</b>	<b>-309 606</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>171 336</b>	<b>-142 727</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>171 336</b>	<b>-142 727</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>171 336</b>	<b>-142 727</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		171 336	-142 727
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>171 336</b>	<b>-142 727</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		506 928	687 015
Sum varige driftsmidler		1 144 278	1 324 365
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 144 278	1 324 365
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 427	105
Andre fordringer		10 688	9 674
Sum fordringer		31 115	9 779
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		321 913	127 649
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		321 913	127 649
Sum omløpsmidler		353 028	137 427
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 497 306</b>	<b>1 461 793</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<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		4 848 199	5 019 535
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 848 199</b>	<b>-5 019 535</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 740 099</b>	<b>-4 911 435</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		5 952 784	6 022 532
Øvrig langsiktig gjeld		165 600	165 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 118 384</b>	<b>6 188 132</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 118 384</b>	<b>6 188 132</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 163	39 380
Leverandørgjeld		62 974	85 841
Annen kortsiktig gjeld		53 884	59 875
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>119 021</b>	<b>185 096</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 237 405</b>	<b>6 373 228</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 497 306</b>	<b>1 461 793</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 363876

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2025

#### 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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 05.04.2025

---

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>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 311 255	2 099 453
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 311 255</b>	<b>2 099 453</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		145 478	145 478
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		180 087	180 086
Annen driftskostnad		1 429 540	1 607 010
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 755 105</b>	<b>1 932 574</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>556 150</b>	<b>166 879</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 267	15 701
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 267</b>	<b>15 701</b>
Annen finanskostnad		402 081	325 307
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>402 081</b>	<b>325 307</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-384 814</b>	<b>-309 606</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>171 336</b>	<b>-142 727</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>171 336</b>	<b>-142 727</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>171 336</b>	<b>-142 727</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		171 336	-142 727
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>171 336</b>	<b>-142 727</b>



Organisasjonsnr: 930 862 878  
ENSJØ BOLIGSELSKAP AS

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</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		637 350	637 350
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		506 928	687 015
Sum varige driftsmidler		1 144 278	1 324 365
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 144 278	1 324 365
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 427	105
Andre fordringer		10 688	9 674
Sum fordringer		31 115	9 779
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		321 913	127 649
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		321 913	127 649
Sum omløpsmidler		353 028	137 427
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 497 306</b>	<b>1 461 793</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		108 100	108 100
Selskapskapital			



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>108 100</b>	<b>108 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	4 848 199	5 019 535
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 848 199</b>	<b>-5 019 535</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 740 099</b>	<b>-4 911 435</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 952 784	6 022 532
Øvrig langsiktig gjeld	165 600	165 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 118 384</b>	<b>6 188 132</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 118 384</b>	<b>6 188 132</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 163	39 380
Leverandørgjeld	62 974	85 841
Annen kortsiktig gjeld	53 884	59 875
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>119 021</b>	<b>185 096</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 237 405</b>	<b>6 373 228</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 497 306</b>	<b>1 461 793</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 2025

## Innkalling

S.nr. 7613

ENSJØ BOLIGSELSKAP AS



## Velkommen til årsmøte i ENSJØ BOLIGSELSKAP AS

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

### Dato for årsmøtet:

31. mars 2025 kl. 18:00, Det hvite huset på Ensjetunet, Malerhaugveien 10.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ENSJØ BOLIGSELSKAP AS



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Velges på generalforsamlingen



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

#### Vedlegg

1. 7613 ÅRSRAPPORT FOR 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 128.000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 128.000,-

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torfinn Byremo Johnsen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat 1 (Velges på generalforsamling)



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Det har vært gjennomført 8 styremøter
- 70 henvendelser med diverse spørsmål på vibbo, samt flere mail og sms'er
- Rens av ventilasjon
- Ny og forbedret måkesikring av tak
- Oppussing vaskeri
- Langtidsutleie av parkeringsplasser
- Fiksing og service av varmeanlegg
- Bytting av dører i forbindelse med innbrudd
- Dugnad vår og høst
- Dialog med Oslo VAV angående private kummer og rør til vann og avløp

Fremtidige planer:

- Nye utelamper over dørene og bytte lamper i kjeller, oppganger og loft samt ny plassering av lamper langs de ytterste parkeringsplassene. 1-3 år
- Se på muligheter med bytte av gjerde når parkdraget er ferdig. 1-3 år
- Se på løsninger for nytt søppelskur med plass til alle dunkene og mulig lås. 1-3 år



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Torfinn Byremo Johnsen
Styremedlem	Hege Andreassen
Styremedlem	Mia Katinka Øyen
Varamedlem	Trygve Glomsrød
Varamedlem	Stian Hegna

### Kontaktinformasjon

#### Styret

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

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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 Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er ingen revisor.



#### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 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 kostander for drift og vedlikehold.

#### **Resultat**

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

#### **Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2024.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2024 er på kr 234 007.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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

I Oslo kommune er det lagt inn 18 % økning i vann- og avløpsavgiften og 4 % økning i renovasjonsavgiften i tråd med forslaget fra Oslo kommune. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 20 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

### **Lån**

Boligselskapet har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 270 872	2 086 675	2 273 000	2 273 000
Vaskeri	9	10 188	0	15 000	10 000
Garasjer	10	5 665	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		0	12 778	0	0
Andre inntekter	3	24 530	0	0	50 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 311 255</b>	<b>2 099 453</b>	<b>2 288 000</b>	<b>2 333 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-17 978	-17 978	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-127 500	-127 500	-127 500	-128 000
Avskrivninger	16	-180 087	-180 086	-13 324	-13 000
Forretningsførerhonorar		-99 663	-94 778	-103 000	-108 000
Konsulenthonorar	6	-4 968	-32 137	-30 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-164 561	-324 588	-109 000	-113 000
Forsikringer		-156 792	-147 783	-163 000	-196 000
Kommunale avgifter	8	-245 340	-208 681	-245 000	-282 000
Energi/fyring	11	-457 764	-474 628	-430 000	-430 000
TV-anlegg/bredbånd		-116 084	-113 357	-120 000	-125 000
Andre driftskostnader	12	-184 369	-211 059	-201 700	-197 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 755 105</b>	<b>-1 932 574</b>	<b>-1 562 524</b>	<b>-1 622 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>556 150</b>	<b>166 879</b>	<b>725 476</b>	<b>711 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	17 267	15 701	0	0
Finanskostnader	14	-402 081	-325 307	-390 000	-394 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-384 814</b>	<b>-309 606</b>	<b>-390 000</b>	<b>-394 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>171 336</b>	<b>-142 727</b>	<b>335 476</b>	<b>317 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-142 727		
Reduksjon udekket tap		171 336	0		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	573 615	573 615
Tomt		63 735	63 735
Andre varige driftsmidler	16	506 928	687 015
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 144 278</b>	<b>1 324 365</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 427	105
Forskuddsbetalte kostnader		10 688	9 674
Driftskonto OBOS-banken		321 882	127 619
Sparekonto OBOS-banken		31	30
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>353 028</b>	<b>137 427</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 497 306</b>	<b>1 461 793</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	17	108 100	108 100
Udekket tap	18, 19	-4 848 199	-5 019 535
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 740 099</b>	<b>-4 911 435</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	5 952 784	6 022 532
Annen langsiktig gjeld	21	165 600	165 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 118 384</b>	<b>6 188 132</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 884	59 875
Leverandørgjeld		62 974	85 841
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Påløpte renter		2 163	34 347
Påløpte avdrag		0	5 033
Annen kortsiktig gjeld	22	1 000	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>119 021</b>	<b>185 096</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 497 306</b>	<b>1 461 793</b>
Pantstillelse	23	6 915 600	6 665 600
Garantiansvar		0	0



**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 978
--------------------	---------

**SUM**

<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 978</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 2023/2024, og er på kr 127 500.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 968
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 968</b>
-----------------------------	---------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-3 600
-----------------------------	--------

Drift/vedlikehold VVS	-64 952
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-2 188
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 913
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-60 625
--------------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-9 283
--------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-164 561</b>
---------------------------------	-----------------

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

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

Vann- og avløpsavgift	-178 089
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-67 251
-------------------	---------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-245 340</b>
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	10 188
-----------	--------

<b>SUM INNETEKTER VASKERI</b>	<b>10 188</b>
-------------------------------	---------------

<b>SUM VASKERI</b>	<b>10 188</b>
--------------------	---------------

**NOTE: 10**



### GARASJER

#### INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter	5 665
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>5 665</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>5 665</b>
---------------------	--------------

#### NOTE: 11

##### ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-31 644
Fjernvarme	-426 120
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-457 764</b>

#### NOTE: 12

##### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Container	-26 118
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 968
Annet driftsmateriale	-2 384
Vaktmestertjenester	-131 100
Andre fremmede tjenester	-7 125
Trykksaker	-400
Andre kontorkostnader	-972
Porto	-125
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 877
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-184 369</b>

#### NOTE: 13

##### FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 150
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	163
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 953
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>17 267</b>

#### NOTE: 14

##### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-398 212
Renter på leverandørgjeld	-20
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 849
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-402 081</b>

#### NOTE: 15

##### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1949	573 615
-----------------------------	---------



---

**SUM BYGNINGER** **573 615**

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: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjoner

Tilgang 2023	50 000	
Avskrevet tidligere	-16 667	
Avskrevet i år	-16 667	
		16 666

Parkeringsplasser

Tilgang 2023	817 101	
Avskrevet tidligere	-163 419	
Avskrevet i år	-163 420	
		490 262

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **506 928**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-180 087****NOTE: 17****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: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-4 848 199
----------------------	------------

---

**SUM ANNEN EGENKAPITAL** **-4 848 199****NOTE: 19****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: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-11 176 363
Nedbetalt tidligere	5 153 831



Nedbetalt i år	69 748	-5 952 784
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>		<b>-5 952 784</b>

**NOTE: 21**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

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

**NOTE: 22**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Periodisert, kreditering		-1 000
--------------------------	--	--------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-1 000</b>
-----------------------------------	--	---------------

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån		5 952 784
----------	--	-----------

<b>TOTALT</b>		<b>5 952 784</b>
---------------	--	------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

		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.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 31.03.25

Selskapsnummer: 7613 Selskapsnavn: ENSJØ BOLIGSELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.