



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

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, 23.05.2023



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	1 891 896	1 727 212
Annen driftsinntekt	4	494 140	244 562
Sum inntekter		2 386 037	1 971 774
Kostnader			
Lønnskostnad	5	108 395	62 755
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	5 067 624	1 518 005
Sum kostnader		5 176 019	1 580 760
Driftsresultat		-2 789 982	391 013
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	14	1 807	1 349
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	15	142 437	71 068
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-140 630	-69 719
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-2 930 612	321 294
Totalresultat		-2 930 612	321 294
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 930 612	321 294
Sum overføringer og disponeringer		-2 930 612	321 294



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	16	123 690	516 452
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	306 360	455 468
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		306 360	455 468
Sum omløpsmidler		430 050	971 920
SUM EIENDELER		430 050	971 920

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	18	-4 461 150	-1 530 538
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 649 778	1 811 365
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	19	4 649 778	1 811 365
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 499	528 719
Annen kortsiktig gjeld	20	212 923	162 375
Sum kortsiktig gjeld		241 422	691 093
Sum gjeld		4 891 200	2 502 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		430 050	971 920



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 526298

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

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, 28.06.2022



Organisasjonsnr: 975 568 040
SAMEIET ENSJØVEIEN 27

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	1 891 896	1 727 212
Annen driftsinntekt	4	494 140	244 562
Sum inntekter		2 386 037	1 971 774
Kostnader			
Lønnskostnad	5	108 395	62 755
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	5 067 624	1 518 005
Sum kostnader		5 176 019	1 580 760
Driftsresultat		-2 789 982	391 013
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	14	1 807	1 349
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	15	142 437	71 068
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-140 630	-69 719
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-2 930 612	321 294
Totalresultat		-2 930 612	321 294
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 930 612	321 294
Sum overføringer og disponeringer		-2 930 612	321 294



Organisasjonsnr: 975 568 040
SAMEIET ENSJØVEIEN 27

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	16	123 690	516 452
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	306 360	455 468
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		306 360	455 468
Sum omløpsmidler		430 050	971 920
SUM EIENDELER		430 050	971 920

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	18	-4 461 150	-1 530 538
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 649 778	1 811 365
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	19	4 649 778	1 811 365
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 499	528 719
Annen kortsiktig gjeld	20	212 923	162 375
Sum kortsiktig gjeld		241 422	691 093
Sum gjeld		4 891 200	2 502 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		430 050	971 920



Organisasjonsnr: 975 568 040
SAMEIET ENSJØVEIEN 27

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	13395.00	7755.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	95000.00	55000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	108395.00	62755.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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



Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Sameiet Ensjøveien 27

Tid: Onsdag 20.04.2022, kl. 18:00

Sted: Hagen i Ensjøveien 27

**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Ensjøveien 27

Tid: Onsdag 20.04.2022, kl. 18:00

Sted: Hagen i Ensjøveien 27

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

SAKSLISTE**1. Konstituering**

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

2. Årsberetning fra styret**3. Årsregnskapet for 2021****4. Godkjenning av styrehonorar****5. Valg av revisor****6. Andre saker**

- 6.1 Forslag fra seksjon 46 om tilføyning i punkt 9 i husordensreglene.
- 6.2 F Forslag fra styret om vedtektsendring
- 6.3 Forslag fra styret om beskjæring av de store trærne i hagen vår

7. Valg

- 7.1. Valg av styreleder for 1 år
- 7.2. valg av 1 styremedlem for 2 år
- 7.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år
- 7.4 valg av 1 varamedlem for 2 år

Oslo, 11.04.2022

Styret



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

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2021 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2021

Resultatregnskap 2021, balanse pr. 31.12.2021 og budsjett for 2022 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2021 godkjennes og at underskudd overføres til egenkapitalen.

3.2 Budsjett for 2022 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

Styret foreslår et honorar for perioder 2021/2022 på kr.72 996

Sak 5: Valg av revisor

RSM Norge AS har sagt opp rammeavtalen og vil ikke lenger være revisor etter endt revisjon av regnskapet for 2021. Forretningsfører har inngått ny rammeavtale med BDO AS.

Revisor BDO AS anbefales valgt som sameiets nye revisor.



Sak 6: Andre saker

6.1 Forslag fra seksjon 46 om tilføyning i punkt 9 i husordensreglene.

9. Balkonger Balkongen må av den enkelte beboer holdes ren for snø, is og søppel. På grunn av brannfaren er det strengt forbudt å benytte kullgrill på balkongene. Dette gjelder også engangsgrill. Gassgrill og elektrisk grill kan benyttes.

Forslag om tilføyning av følgende setning: " Det oppfordres til alle beboere å sette grillen mot balkongens langside, grunnet stekeosen. Beboerne bes også om at det vises generelt hensyn ved grilling i tidsrommet 22.00-23.00, da flere leiligheter ikke er gjennomgående, og eneste mulighet til lufting er vinduene på balkongsiden."

6.2 Forslag fra styret om vedtektsendring

I vedtektenes § 15, ønsker styret å fjerne følgende punkt:

"Felling av trær og/eller endring av eksisterende grøntområder"

Begrunnelse:

Vi mener dette uansett er ivaretatt i § 15, under følgende punkt:

"Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold."

Det oppleves som unødvendig at alle endringer av hagen, må fremlegges på generalforsamling, med oppnåelse av 2/3 flertall, samt at dette også medfører en lang tidshorison for planlagte arbeider, og kan være en sikkerhetsrisiko ved uforutsette hendelser.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

6.2 Forslag fra styret om om beskjæring av av de store trærne i hagen vår

Styret ber om godkjenning fra seksjonseierne til beskjæring av de store trærne i hagen vår.

Vi har blitt anbefalt at disse beskjæres og krones på toppen, samt behandling av røttene.

Estimert kostnad er kr. 40.000.-

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Sak 7: Valg

7.1. Valg av styreleder for 1 år

7.2. valg av 1 styremedlem for 2 år

7.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

7.4 valg av 1 varamedlem for 2 år



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021

Sameie/borettslag/aksjeselskap

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte 22.04.2021 fikk styret følgende styresammensetning:

Øyvind Csiszár styreleder - til 2022
Camilla Svendsen Skriung styremedlem - til 2023
Resat Citek styremedlem - til 2022

Frank Solheim varamedlem - til 2023
Mariann Dehli Myhre varamedlem - til 2022

Camilla Svendsen Skriung fratradte sitt verv 1 desember 2021, grunnet flytting.
Frank Solheim tiltrådte i dette vervet samme dato, etter valg på ekstraordinært sameiermøte.

Likestilling

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Himmersborg Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Espen Pedersen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen AS.

Vaktmester og andre tjenester

Vaktmesteren i Ensjøveien 27 heter Roger Sannes og jobber i Vaktmestertjenesten AS. Han besøker gården to dager i uken, fører vanlig ettersyn og sørger for teknisk vedlikehold og fyring. Vaktmesteren kan nås på sameiets facebookside. Sameiets faste rørlegger heter Trond Abrahamson VVS, vi bruker Gnisten AS til elektroarbeid og Tre i Bygg AS til snekkerarbeid. I tillegg bruker vi Pelias til jevnlig kontroll/ettersyn av eventuelle skadedyr i og rundt blokka. Conluo AS står for vask av trappene, vaskeriet, og annet fellesområde. Oslo Snø og Vedlikehold AS leverer brøyting, samt at de strør etter behov vinterstid.

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Ensjøveien 27 A-C i Oslo kommune med gnr. 133, bnr. 8. Gården er fullverdiforsikret i If.

Bruk og utleie av seksjoner

Styret minner om ny eierseksjonslov fra 2018, som lovfester sameiets og den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Ved utleie av en seksjon plikter seksjonseier at styret får skriftlig beskjed om hvem som står som leieboer og hvor mange som bor i seksjonen, samt at både dør- og postkasseskilt er oppdatert. Husk at det alltid er seksjonseier som har ansvaret for dette.

Bomiljø

Bomiljøet i Ensjøveien 27 oppfattes som jevnt over godt. Styret minner likevel om at husordensreglene skal overholdes. Sameiets facebookside er en nyttig informasjonskanal, som hele tiden benyttes til praktisk informasjon, nabovarsler, og andre spørsmål man kan få et raskt svar på. Vi oppfordrer alle til å bruke denne siden!

BESKYTTET



Møtevirksomhet og styrets arbeid

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

Dugnader:

Det ble avholdt en dugnad i 2021, i oktober. Vi fikk ryddet kjelleren, gjort endel forefallende arbeid, samt fjernet mye viltvoksende buskas, og stusset litt på de større buskene/trærne. Som vanlig leide vi inn container, slik at beboerne også fikk kastet større ting, etter selve dugnaden var unnagjort.

Tenning av julegran

I god tradisjon ble også julegranen vår tent første søndag i advent, også denne gang måtte vi droppe sammenkomsten med servering av gløgg og kaker, men uansett er det koselig med lys i julegrana!

Vedlikehold

Vedlikeholdet av utearealene fungerer bra, det gjøres av både styremedlemmer og andre beboere etter behov. Det samme gjelder plenklipping.

Det har blitt foretatt en tilstandsrapport av de store trærne i hagen, og vi har fått et pristilbud på 35-40.000 kr for diverse vedlikehold av disse, som i hovedsak består av stussing av tretoppene, fjerning av døde grener, og arbeid med røttene.

Etter rørfornyingen var ferdig, skiftet vi noen vinduer i blokka. I tillegg ble det foretatt reparasjoner på taket. Altså har det i 2021 blitt foretatt mye vedlikehold, noe som vises på utgiftene til disse formålene.

Twistesak

Vi var i rettsmekling i mai måned med Ensjøveien 29, angående tvistesaken om bruken av området der tørkebåsen stod, og der de har satt opp søppelskur. Denne gangen kom vi til enighet, og informasjon om rettsforliket ble sendt til alle seksjonseierne. Dermed er denne tidskrevende saken ferdig. Styret har benyttet seg av advokat fra Brækhus Advokatfirma DA i denne saken.

Ekstraordinært sameiermøte.

Da en av styremedlemmene flyttet i november, måtte det velges nytt styremedlem. Frank Solheim ble valgt.

I perioden er det utbetalt ordinært styrehonorar til styrets medlemmer, samt en ekstra godtgjørelse på kr. 20.000.- i forbindelse med alt ekstraarbeidet under rørfornyingen. Medlemmene har ikke mottatt andre godtgjørelser.

Overdragelser

Det har vært 6 overdragelser siden forrige ordinære sameiermøte. Styret ønsker de nye sameierne velkommen!

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

BESKYTTET



Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte. Arbeidsmiljøet i styret anses for å være veldig bra.

Ytre miljø

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

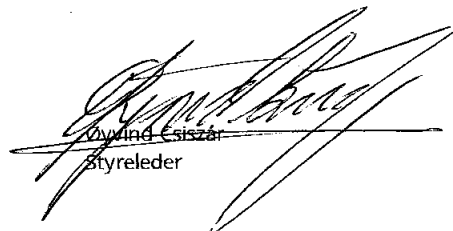
Økonomi

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr. 2.930.612,- Dette skyldes utgiftene i forbindelse med rørfornyingen. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Sameiets likviditet er tilfredsstillende.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 24.03.2022


~~Vyinda Csizsar~~
Styreleder

Frank Solheim
Styremedlem

F. Solheim

Resat Citek
Styremedlem

Resat Citek



Årsoppgjør rapport

**Sameiet Ensjøveien 27
2021**

Sameiet Ensjøveien 27 Org.nr. 975568040

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap 2021

Sameiet Ensjøveien 27
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	1 122 249	945 846	1 127 000	1 160 000
Andre leieinntekter	3	769 647	781 366	760 000	846 000
Andre inntekter	4	494 140	244 562	240 000	240 000
Sum driftsinntekter		2 386 037	1 971 774	2 127 000	2 246 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	5	108 395	62 755	64 000	85 000
Revisjonshonorar	6	7 650	7 389	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		71 564	71 639	71 000	73 000
Andre honorarer	7	31 544	37 818	20 000	21 000
Forsikringspremier		151 291	145 467	177 000	195 000
Energikostnader	8	518 805	405 245	500 000	590 000
Kommunale avgifter	9	261 580	259 259	263 000	271 000
Andre driftskostn. eiendom	10	448 166	441 590	448 000	468 000
Driftskostnader administrasjon	11	16 085	14 792	20 000	20 000
Reparasjoner og vedlikehold	12	3 555 017	126 655	3 220 000	155 000
Andre kostnader	13	5 921	8 151	4 000	7 000
Sum driftskostnader		5 176 019	1 580 760	4 797 000	1 895 000
Driftsresultat		-2 789 982	391 013	-2 670 000	351 000
Finansinntekter	14	1 807	1 349	0	0
Finanskostnader	15	142 437	71 068	150 000	144 000
Resultat av finansposter		-140 630	-69 719	-150 000	-144 000
Årsresultat		-2 930 612	321 294	-2 820 000	207 000

Resultatrapport 2021 for Sameiet Ensjøveien 27

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2021

Sameiet Ensjøveien 27
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	16	123 690	516 452
Bankinnskudd og kontanter	17	306 360	455 468
Sum omløpsmidler		430 050	971 920
Sum eiendeler		430 050	971 920
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Udekket tap		-1 530 538	-1 530 538
Årets resultat		-2 930 612	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 18		-4 461 150	-1 530 538
Langsiktig gjeld			
Lån		4 649 778	1 811 365
Sum langsiktig gjeld 19		4 649 778	1 811 365
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		117 459	92 716
Påløpte rentekostnader		13 586	2 049
Leverandørgjeld		28 499	528 719
Annen kortsiktig gjeld	20	81 879	67 610
Sum kortsiktig gjeld		241 422	691 093
Sum gjeld		4 891 200	2 502 458
Sum egenkapital og gjeld		430 050	971 920

OSLO,
Styret for Sameiet Ensjøveien 27

Øyvind Csiszar
Styrets leder

Frank Solheim
Styremedlem

Resat Citak
Styremedlem

Balanserapport 2021 for Sameiet Ensjøveien 27

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

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

Driftsinntekter

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

Økonomi

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

Note 2 Fellesutgifter

	2021	2020
Fellesutgifter fakturert	1 087 999	907 346
Garasjeleie- og parkering	34 250	38 500
Sum fellesutgifter	1 122 249	945 846

Note 3 Andre leieinntekter

	2021	2020
Kabel TV	244 608	242 109
Leietillegg fjernvarme	489 930	500 582
Leietillegg renh fellesarealer	35 110	38 675
Sum andre leieinntekter	769 647	781 366

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 4 Andre driftsinntekter**

	2021	2020
Andre driftsinntekter	10 000	0
Andre inntekter	477 575	17 472
Felles vaskeri	11 872	19 414
Nøkkelsalg	1 200	800
Vedlikehold	219 840	207 876
Viderefakturert kostnad - motkonto	-226 346	-1 000
Sum andre inntekter	494 140	244 562

Note 5 Lønnskostnader

	2021	2020
Andre honorarer	2 000	0
Arbeidsgiveravgift	13 395	7 755
Styre- og møtehonorar	93 000	55 000
Sum lønnskostnader	108 395	62 755

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

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

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

Note 6 Revisjonshonorar

	2021	2020
Revisjonshonorar	7 650	7 389
Sum revisjonshonorar	7 650	7 389

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 7 Andre honorar

	2021	2020
Juridisk honorar (BDA)	24 614	37 818
Teknisk honorar	6 930	0
Sum andre honorar	31 544	37 818

Note 8 Energikostnader

	2021	2020
Fjernvarme	489 693	396 445
Strøm	29 111	8 800
Sum energikostnader	518 805	405 245

Note 9 Kommunale avgifter

	2021	2020
Feieavgift	214	1 342
Renovasjonsavgift	89 648	88 760
Vannavgift	171 718	169 156
Sum kommunal avgifter	261 580	259 259

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 10 Andre driftskostnader**

	2021	2020
Andre driftskostnader, eiendom	665	2 213
Annet renhold	0	1 625
Brannalarm	27 584	24 105
Containerleie/-tømming	13 135	7 699
Driftsmateriell	0	1 700
Dugnad, kostnader	0	4 488
Kabel-tv/internett	247 926	243 780
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	731
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	15 794	11 830
Renholdsmidler	2 717	487
Skadedyrtryddelse	8 543	9 110
Snøbrøyting og strøying	17 213	23 988
Trappevask/renhold	35 335	34 031
Vaktmestertjeneste, fast	79 255	75 805
Sum andre driftskostnader eiendom	448 166	441 590

Note 11 Driftskostnader administrasjon

	2021	2020
Drivstoff	0	216
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	10 386	9 639
Ikke fradragsberettigede gaver	150	0
IT kostnader	3 549	3 585
Kontingent HL	1 490	500
Porto	511	377
Reisekostnad tog/buss/båt/taxi	0	476
Sum driftskostnader administrasjon	16 085	14 792

Note 12 Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
Annet rep. og vedlikehold	3 480 733	0
Elektrikerarbeid	0	5 496
Gartnerarbeid - grøntanlegg	12 697	28 082
Malerarbeid	1 761	0
Rørleggerarbeid	10 000	78 185
Vaskerianlegg	0	12 375
Vedlikehold og rep. bygning	49 826	2 517
Sum reparasjoner og vedlikehold	3 555 017	126 655

Note 13 Andre kostnader

	2021	2020
Andre kostnader	-181	0
Bank og kortgebyr	6 102	6 466
Kostnader fellesarrangementer	0	1 598
Øre-/kroneavrundning	-1	87
Sum andre kostnader	5 921	8 151

Note 14 Finansinntekter

	2021	2020
Renteinntekter av bankinnskudd	179	679
Renter kundefordringer	1 628	669
Sum finansinntekter	1 807	1 349

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 15 Finanskostnad**

	2021	2020
Morarenter	70	0
Rentekostnader lån - 49178	2 145	71 068
Rentekostnader lån - 97784	140 222	0
Sum finanskostnader	142 437	71 068

Note 16 Kortsiktige fordringer

	2021	2020
Kundefordringer	-85 131	-92 716
Kunderestanse	117 459	92 716
Kundefordringer	32 327	0
Andre fordringer	0	10 908
Andre periodiseringer	777	405 738
Periodisering forsikring	26 416	37 825
Periodisering kabel TV	64 170	61 982
Andre kortsiktige fordringer	91 363	516 452
Sum kortsiktige fordringer	123 690	516 452

Note 17 Kontanter og bankinnskudd

	2021	2020
Bankinnskudd - 38544	306 360	455 468
Sum kontanter og bankinnskudd	306 360	455 468

Note 18 Egenkapital

	2021	2020
Udekket tap	-1 530 538	-1 530 538
Sum egenkapital 01.01	-1 530 538	-1 530 538
Årets resultat	-2 930 612	0
Sum egenkapital 31.12	-4 461 150	-1 530 538

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

Note 19 Langsiktig gjeld

	2021	2020
Lån – 49178	0	1 811 365
Lån – 97784	4 649 778	0
Sum langsiktig gjeld	4 649 778	1 811 365

Gjelden er ikke pantsikret. Kr. 3 718 493,- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Fra januar 2022 har lånet rentesats lik 3,65% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2040.

Lån nr. 49178 er innfridd i januar 2021.

Note 20 Kortsiktig gjeld

	2021	2020
Andre påløpte kostnader	81 879	67 610
Sum annen kortsiktig gjeld	81 879	67 610

Dokumentet er elektronisk signert



Årsoppgjør... Årsoppgjør

Name
Csiszar, Øyvind

Date
2022-04-07

Name
Citak, Resat

Date
2022-04-08

Identification

 **bankID** Csiszar, Øyvind


Identification

 **bankID** Citak, Resat

Name
Solheim, Frank Raymond

Date
2022-04-08

Identification

 **bankID** Solheim, Frank Raymond



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



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

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

www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Sameiet Ensjøveien 27

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Ensjøveien 27s årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 930 612. Årsregnskapet 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 regnskapsskikk 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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: WFTQ0-TZ8UP-ZT6ZU-OD5G3-7AIGG-QDHPH



Revisors beretning 2021 for Sameiet Ensjøveien 27



inneholder vår konklusjon. Betyggende 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, 8. april 2022
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WFTQ0-TZ8UP-ZT6ZU-OD5G3-7AIGG-QDHPH



PENNEO

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

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

Cecilie Tronstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-08 12:56:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WFTQ0-TZ8UP-ZT6ZU-ODS63-7AIGG-QDHPPH

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



FULLMAKT

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

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet

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

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift