



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2022

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, 08.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 674 515 | 1 626 040 |
| Sum inntekter | | 1 674 515 | 1 626 040 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 171 150 | 77 070 |
| Annen driftskostnad | | 1 583 242 | 1 120 766 |
| Sum kostnader | | 1 754 392 | 1 197 836 |
| Driftsresultat | | -79 878 | 428 205 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 13 243 | 15 789 |
| Sum finansinntekter | | 13 243 | 15 789 |
| Annen finanskostnad | | 159 418 | 190 955 |
| Sum finanskostnader | | 159 418 | 190 955 |
| Netto finans | | -146 175 | -175 166 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -226 052 | 253 038 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -226 052 | 253 038 |
| Årsresultat | | -226 052 | 253 038 |
| Totalresultat | | -226 052 | 253 038 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -226 052 | 253 038 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -226 052 | 253 038 |



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 | | 637 350 | 637 350 |
| Sum varige driftsmidler | | 637 350 | 637 350 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 637 350 | 637 350 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 17 707 | |
| Sum fordringer | | 17 707 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 515 940 | 1 067 650 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 515 940 | 1 067 650 |
| Sum omløpsmidler | | 533 647 | 1 067 650 |
| SUM EIENDELER | | 1 170 997 | 1 705 000 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 108 100 | 108 100 |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 108 100 | 108 100 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 4 775 683 | 4 549 630 |
| Sum opptjent egenkapital | | -4 775 683 | -4 549 630 |
| Sum egenkapital | | -4 667 583 | -4 441 530 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 5 543 131 | 5 889 898 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 165 600 | 165 600 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 5 708 731 | 6 055 498 |
| Sum langsiktig gjeld | | 5 708 731 | 6 055 498 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 103 452 | 58 521 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 26 397 | 32 511 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 129 849 | 91 032 |
| Sum gjeld | | 5 838 580 | 6 146 530 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 170 997 | 1 705 000 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292756

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2022

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 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, 31.05.2022

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

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 674 515 | 1 626 040 |
| Sum inntekter | | 1 674 515 | 1 626 040 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 171 150 | 77 070 |
| Annen driftskostnad | | 1 583 242 | 1 120 766 |
| Sum kostnader | | 1 754 392 | 1 197 836 |
| Driftsresultat | | -79 878 | 428 205 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 13 243 | 15 789 |
| Sum finansinntekter | | 13 243 | 15 789 |
| Annen finanskostnad | | 159 418 | 190 955 |
| Sum finanskostnader | | 159 418 | 190 955 |
| Netto finans | | -146 175 | -175 166 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -226 052 | 253 038 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -226 052 | 253 038 |
| Årsresultat | | -226 052 | 253 038 |
| Totalresultat | | -226 052 | 253 038 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -226 052 | 253 038 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -226 052 | 253 038 |



Organisasjonsnr: 930 862 878
ENSJØ BOLIGSELSKAP AS

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 | | 637 350 | 637 350 |
| Sum varige driftsmidler | | 637 350 | 637 350 |

| | | | |
|----------------------------------|--|---|---|
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|---------|---------|
| Sum anleggsmidler | | 637 350 | 637 350 |
|-------------------|--|---------|---------|

| | | | |
|---------------------|--|---|---|
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|--------|---|
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 17 707 | |
| Sum fordringer | | 17 707 | 0 |

| | | | |
|----------------------|--|---|---|
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |

| | | | |
|--|--|---------|-----------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 515 940 | 1 067 650 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 515 940 | 1 067 650 |

| | | | |
|------------------|--|---------|-----------|
| Sum omløpsmidler | | 533 647 | 1 067 650 |
|------------------|--|---------|-----------|

| | | | |
|----------------------|--|------------------|------------------|
| SUM EIENDELER | | 1 170 997 | 1 705 000 |
|----------------------|--|------------------|------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|----------------------------|--|---------|---------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 108 100 | 108 100 |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 108 100 | 108 100 |

Opptjent egenkapital



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Udekket tap | 4 775 683 | 4 549 630 |
| Sum opptjent egenkapital | -4 775 683 | -4 549 630 |
| Sum egenkapital | -4 667 583 | -4 441 530 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 543 131 | 5 889 898 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 165 600 | 165 600 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 5 708 731 | 6 055 498 |
| Sum langsiktig gjeld | 5 708 731 | 6 055 498 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 103 452 | 58 521 |
| Annen kortsiktig gjeld | 26 397 | 32 511 |
| Sum kortsiktig gjeld | 129 849 | 91 032 |
| Sum gjeld | 5 838 580 | 6 146 530 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 170 997 | 1 705 000 |



Organisasjonsnr: 930 862 878
ENSJØ BOLIGSELSKAP AS

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 Boligselskap AS

Digitalt årsmøte avholdes 5. mai - 8. mai 2022

Selskapsnummer: 7613





Velkommen til generalforsamling 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7613>

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 generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Opparbeidelse av nye parkeringsplasser
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Ensjø Boligselskap AS



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS leder det digitale møtet.

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Tina Tobiassen og Martin Friberg er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår underskudd dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7613 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000.

Sak 6

Opparbeidelse av nye parkeringsplasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Opparbeidelse av nye parkeringsplasser. Fullmakt til styret for å ta opp lån med inntil kr. 500.000.- til gjennomføring av dette formålet.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Opparbeidelse av nye parkeringsplasser
- Mot Opparbeidelse av nye parkeringsplasser



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Parkeringsplass til alle leiligheter opparbeides.
2. 24 parkeringsplasser etableres hvor det tildeles parkeringsplasser ved søknad og tildeles etter botid i Boligselskapet. etableres hvor det tildeles parkeringsplasser etter botid i Boligselskapet.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Martin Friberg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne Sofie Halsos
- Marie Haaland-Aas

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Katrin Juvet
- Stian Hegna



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------------------|---------------------|
| Leder | Henrik Tore Dahl | Ivar Aasens Vei 8 B |
| Styremedlem | Martin Friberg | Malerhaugveien 14 |
| Styremedlem | Tina Susann Sørensen Tobiassen | Malerhaugveien 14 |
| Varamedlem | Trine Lyngvær | Silurveien 44 |
| Varamedlem | Kristin Nodeland | Malerhaugveien 18 |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

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 med følgende adresse:

Malerhaugveien 14

Malerhaugveien 16

Malerhaugveien 18

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 Egil Havre, regnskaps sjef i OBOS.

Aksjeselskapets har ikke revisor.



Styrets arbeid 2021

Styret har arbeidet løpende med drift og vedlikehold, herunder evalueringer i år 2021 av byggets varmeanlegg. Mulighetene for opparbeidelse nye arealer til parkering har tatt en del tid.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 674 515**.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra kortterminal.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-1 754 392**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-226 052** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 403 798.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinær drift og vedlikehold.

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 estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken skadehistorikken i Ensjø Boligselskap AS.

Lån

Ensjø Boligselskap AS 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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 663 296 | 1 625 484 | 1 663 000 | 1 663 000 |
| Andre inntekter | 3 | 11 219 | 556 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 1 674 515 | 1 626 040 | 1 663 000 | 1 663 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -21 150 | -7 070 | -14 000 | -21 000 |
| Styrehonorar | 5 | -150 000 | -70 000 | -100 000 | -150 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -88 548 | -86 095 | -89 000 | -91 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -130 062 | -15 464 | -21 000 | -21 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -313 681 | -280 380 | -114 000 | -124 000 |
| Forsikringer | | -117 247 | -95 610 | -102 000 | -127 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -166 042 | -164 772 | -166 000 | -171 000 |
| Energi/fyring | 9 | -519 403 | -234 307 | -400 000 | -420 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -106 705 | -106 188 | -110 000 | -110 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -141 555 | -137 949 | -167 000 | -168 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 754 392 | -1 197 836 | -1 283 000 | -1 403 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | -79 878 | 428 205 | 380 000 | 260 000 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 13 243 | 15 789 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -159 418 | -190 955 | -159 000 | -149 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -146 175 | -175 166 | -159 000 | -149 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -226 052 | 253 038 | 221 000 | 111 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -226 052 | 0 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 253 038 | | |



| BALANSE | | | |
|----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| | Note | 2021 | 2020 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 573 615 | 573 615 |
| Tomt | | 63 735 | 63 735 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 637 350 | 637 350 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 4 680 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 13 027 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 214 631 | 73 365 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 301 309 | 994 285 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 533 647 | 1 067 650 |
| SUM EIENDELER | | 1 170 997 | 1 705 000 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 14 | 108 100 | 108 100 |
| Udekket tap | 15 | -4 775 683 | -4 549 630 |
| SUM EGENKAPITAL | | -4 667 583 | -4 441 530 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 5 543 131 | 5 889 898 |
| Annen langsiktig gjeld | 17 | 165 600 | 165 600 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 5 708 731 | 6 055 498 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 26 397 | 32 511 |
| Leverandørgjeld | | 103 452 | 58 521 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 129 849 | 91 032 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 170 997 | 1 705 000 |
| Pantstillelse | 18 | 8 115 600 | 8 115 600 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 14.03.2022
Styret i Ensjø Boligselskap AS

Henrik Tore Dahl/s/

Martin Friberg/s/

Tina S. S. Tobiassen/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 325 832 |
| Å konto energi | 297 000 |
| Trappevask | 22 464 |
| Garasje | 18 000 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 663 296 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Kortterminal | 11 219 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 11 219 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -21 150 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -21 150 |

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 2020/2021, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|-----------------|
| Juridisk bistand | -29 844 |
| OBOS Prosjekt AS | -96 250 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 968 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -130 062 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -63 300 |
| Drift/vedlikehold VVS | -39 029 |
| Drift/vedlikehold elektro | -84 571 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -52 789 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -62 898 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -1 094 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -313 681 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -111 983 |
| Renovasjonsavgift | -54 060 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -166 042 |

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -24 096 |
| Fjernvarme | -495 307 |
| SUM ENERGI / FYRING | -519 403 |

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

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -14 283 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -8 392 |
| Lyspærer og sikringer | -5 525 |
| Vaktmestertjenester | -24 666 |
| Renhold ved firmaer | -26 230 |
| Snørydding | -32 424 |
| Gressklipping | -22 500 |
| Trykksaker | -1 545 |
| Andre kontorkostnader | -50 |
| Porto | -858 |
| Kontingenter | -2 050 |
| Bank- og kortgebyr | -3 033 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -141 555 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 309 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 11 934 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 13 243 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -159 381 |
| Renter på leverandørgjeld | -37 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -159 418 |

NOTE: 13**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: 14**AKSJEKAPITAL**

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

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

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

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,00 %. Løpetiden er 20 år.

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2015 | -7 700 000 |
| Nedbetalt tidligere | 1 810 102 |
| Nedbetalt i år | 346 767 |
| | <hr/> |
| | -5 543 131 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -5 543 131 |

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -165 600 |
|-----------------------------------|-----------------|

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---------------|------------------|
| Pantelån | 5 543 131 |
| TOTALT | 5 543 131 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|----------------|
| Bygninger | 573 615 |
| Tomt | 63 735 |
| TOTALT | 637 350 |



Annen informasjon om aksjeselskapet

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

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. 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.

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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.



Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

| | |
|-------------|--------------------------------------|
| 2017 - 2017 | Rørspyling |
| 2017 - 2017 | Pusset opp oppgangene |
| 2015 - 2016 | Utbytting av ytterdører i oppgang |
| 2015 - 2015 | Nye vinduer og balkongdører |
| 2012 - 2013 | Nye tak |
| 2008 - 2009 | Soilrør kjøkken og bad og rehab. bad |



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 5.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.22

Selskapsnummer: 7613 **Selskapsnavn:** Ensjø Boligselskap AS

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 Valg av møteleder</p> <p>Martina Helene Baldacchino fra OBOS leder det digitale møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Tina Tobiassen og Martin Friberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000.

For

Mot

Sak 6 Opparbeidelse av nye parkeringsplasser

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For opparbeidelse av nye parkeringsplasser

Mot opparbeidelse av nye parkeringsplasser

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Parkeringsplass til alle leiligheter opparbeides.

24 parkeringsplasser etableres hvor det tildeles parkeringsplasser ved søknad og tildeles etter botid i Boligselskapet. etableres hvor det tildeles parkeringsplasser etter botid i Boligselskapet.

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Martin Friberg

Styremedlem (1 skal velges)

Hanne Sofie Halsos

Marie Haaland-Aas

Varamedlem (2 skal velges)

Katrin Juvet

Stian Hegna

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.