



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 362 804
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 16.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 026 800	2 086 562
Sum inntekter		2 026 800	2 086 562
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 158	15 498
Annen driftskostnad		1 873 231	1 889 616
Sum kostnader		1 998 785	1 962 164
Driftsresultat		28 015	124 398
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 325	6 861
Sum finansinntekter		19 325	6 861
Annen finanskostnad		652	280
Sum finanskostnader		652	280
Netto finans		18 673	6 582
Resultat før skattekostnad		46 688	130 979
Årsresultat		46 688	130 979
Totalresultat		46 688	130 979
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		46 688	130 979
Sum overføringer og disponeringer		46 688	130 979



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 405	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		22 879	40 037
Sum varige driftsmidler		29 284	40 037
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 284	40 037
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	50 661
Andre fordringer		54 340	148 365
Sum fordringer		54 410	199 026
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 206 968	976 249
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 206 968	976 249
Sum omløpsmidler		1 261 379	1 175 276
SUM EIENDELER		1 290 663	1 215 313



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 012 691	966 004
Sum opptjent egenkapital		1 012 691	966 004
Sum egenkapital		1 012 691	966 004
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld			10 316
Sum annen langsiktig gjeld		0	10 316
Sum langsiktig gjeld		0	10 316
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		142 128	213 624
Skyldige offentlige avgifter		19 620	
Annen kortsiktig gjeld		116 224	25 370
Sum kortsiktig gjeld		277 972	238 994
Sum gjeld		277 972	249 310
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 290 663	1 215 313



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483739

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 362 804
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 924 362 804
ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 026 800	2 086 562
Sum inntekter		2 026 800	2 086 562
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 158	15 498
Annen driftskostnad		1 873 231	1 889 616
Sum kostnader		1 998 785	1 962 164
Driftsresultat		28 015	124 398
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 325	6 861
Sum finansinntekter		19 325	6 861
Annen finanskostnad		652	280
Sum finanskostnader		652	280
Netto finans		18 673	6 582
Resultat før skattekostnad		46 688	130 979
Årsresultat		46 688	130 979
Totalresultat		46 688	130 979
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		46 688	130 979
Sum overføringer og disponeringer		46 688	130 979



Organisasjonsnr: 924 362 804
ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 405	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		22 879	40 037
Sum varige driftsmidler		29 284	40 037
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 284	40 037
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	50 661
Andre fordringer		54 340	148 365
Sum fordringer		54 410	199 026
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 206 968	976 249
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 206 968	976 249
Sum omløpsmidler		1 261 379	1 175 276
SUM EIENDELER		1 290 663	1 215 313

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital

0 0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 012 691	966 004
Sum opptjent egenkapital	1 012 691	966 004
Sum egenkapital	1 012 691	966 004
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld		10 316
Sum annen langsiktig gjeld	0	10 316
Sum langsiktig gjeld	0	10 316
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	142 128	213 624
Skyldige offentlige avgifter	19 620	
Annen kortsiktig gjeld	116 224	25 370
Sum kortsiktig gjeld	277 972	238 994
Sum gjeld	277 972	249 310
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 290 663	1 215 313



Organisasjonsnr: 924 362 804
ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	50000.00	50000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7050.00	7050.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	57050.00	57050.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6976

Ensjø Torg 2 Eierseksjonsse.



Velkommen til årsmøte i Ensjø Torg 2 Eierseksjonsse.

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:

3. april 2024 kl. 17:30, Tigerlosjen, Ned trappa fra broen over t-banen, i Tigergården.

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
6. Årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Vaktmestertjenester
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ensjø Torg 2 Eierseksjonsse.



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennomgang av årsrapporten for 2023

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsrapporten godkjennes

Forslag til vedtak
Årsrapporten godkjennes

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet for 2023, på kr. 46.688 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital



Vedlegg

2. Årsregnskap.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 80.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80.000

Sak 8

Vaktmestertjenester

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har det siste året hatt en prøveordning med å bruke to beboere som vaktmester i sameiet. Denne løsningen har fungert godt, og styret foreslår derfor å videreføre dette. Ettersom beboerne sitter i styret ønsker vi å løfte saken til årsmøtet, for å unngå haibilitetsspørsmål.

Styret foreslår som følger:

Årsmøtet godkjenner at avtroppende styremedlem Mikael Stene og styremedlem Sverre Lundevall sammen påtar seg vaktmestertjenester for sameiet for perioden fra 01.04.2024 til 01.04.2025. Oppgavene fastsettes av styret, og honoraret settes til kr 5000,- per måned. Stene og Lundevall fordeler oppgaver og honorar seg imellom.

Hvis det blir behov for tilleggssarbeid kan styreleder sammen med ett annet styremedlem avtale dette med Stene og eller Lundevall for kr 500,- per time.

Forslag til vedtak

avtroppende styremedlem Mikael Stene og styremedlem Sverre Lundevall sammen påtar seg vaktmestertjenester for sameiet for perioden fra 01.04.2024 til 01.04.2025.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- En styreleder for to år



- Ett styremedlem for to år
- Ett styremedlem for ett år (som erstatning for Mikael Stene)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Shaista Ayoub

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Sigurd Tapio Mannsåker
Ny
- Sverre Lundevall
Gjenvalg

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Sigurd Tapio Mannsåker
Ny
- Sverre Lundevall
Gjenvalg



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Shaista Ayaub	Rolf Hofmos Gate 20	2023 – 2024
Styremedlem	Sverre Lundevall	Rolf Hofmos Gate 20	2022 – 2024
Styremedlem	Mikael Stene	Strømsveien 78a	2023 – 2025
Styremedlem	Gøran Østerman Thengs	Rolf Hofmos Gate 16	2023 – 2025

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post (ensjotorg2@styrerrommet.no) eller via Vibbo. Ytterligere kontaktinformasjon til styrets medlemmer finner du på Vibbo.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie

Sameiet består av 46 seksjoner.

Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924362804, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

133 52

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

Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har bestått av 4 personer. Vi har fordelt oppgaver ut fra roller, interesser og behov. Arbeidet er både selvstendig og i team. Styret har vært opptatt av å dele erfaringer og har godt samarbeid med de ulike sameier og barnehagen. Vi har i løpet av året hatt 10 styremøter og 1 budsjettmøte. I tillegg til det har vi hatt korte arbeidsmøter på taket, felles befaringer og mye kommunikasjon via Whatsapp.

Kommunikasjon og Vibbo

En kan finne informasjon om boligsameiet og sitt eget boforhold ved å logge seg inn på Vibbo.no. Her finner en oversikt over sin egen bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Alle beboere er veldig flinke til å bruke Vibbo. Gjennom året har det kommet jevnlig med henvendelser fra beboere til styret. Det meste har styret klart å besvare selv. Til andre saker har vi henvist videre eller løst de med ekstern hjelp.

Eksempler på saker som har vært: Bestilling av nøkler, spørsmål om husleie, feilmeldinger på branntavle, endring av navn på ringeklokke osv.

Det har vært viktig for styret å ha god kommunikasjon med beboere slik at alle er oppdaterte om viktige saker. Vi har derfor brukt Vibbo mye og informert om litt av hvert. Vi synes det har fungert bra, og vi har inntrykk av at beboere leser det som skrives.

Vi har utvidet bruk av Vibbo og søker å ha all oppdatert info for beboere her. Lurer du på noe, sjekk først temasidene på Vibbo for å se om du finner svar der.

Styret har samlet informasjon som er nyttig for alle i ett dokument. Det heter: «Nyttig informasjon til beboere i Ensjø Torg 2». Det ligger på Vibbo og er spesielt viktig å lese ved inn- og utflytting.

Noen saker styret har jobbet med:

- Oppsett av skilt med adressene Rolf Hofmos gate 12-32 ved T-banenedgangene og ved trappen opp fra torget
- Ny glassrute på takterrassen i I-blokka etter at den forrige ble knust ved et uhell
- Lamper ved innganger og på taket
- Reklamasjoner til Skanska, blant annet et ødelagt treningsapparat
- Hatt vernerunde i begge bygg. Avvik som ble funnet ble fulgt opp
- Vedlikehold av heiser
- Kontroll av ventilasjonssystem
- Ferdigstilling av fellesområdet på bakkeplan i samarbeid med Ensjø Torg 1. Gressklipping, beplantning, lusing og rydding er overtatt av firmaet Ability, valgt av ET1. Vi i ET 2 betaler 1/3 av utgiftene, og deltar i samarbeidsmøter og gir tilbakemeldinger
- Renholdstjenester. ET 1 skiftet fra COOR til Ability for renholdstjenester, og vi i ET 2 fant det praktisk å skifte til samme firma. Ability har ansvar for vask av trapp, heis, vinduer og kjellerareal. Det er en plan firmaet skal følge. Styret har ikke vært helt fornøyd med arbeidet, så vi har brukt en del ressurser på å følge opp. Det er lovet bedring, og vi følger med.
- Vaktmestertjenester. Vi fikk et tilbud fra Ability som vi fant dyrt og uhensiktsmessig. Fremfor å fortsette avtalen med COOR har styret engasjert styremedlemmene Sverre og Mikael til ulike vaktmesteroppgaver. Sameiet har på den måten spart penger, fått oversikt og fått oppgavene gjort raskere. Styret fremmer sak om en formalisert videreføring av dette på årsmøtet



- Bredbåndsavtalen med Global Connect ble reforhandlet og vi fikk en bedre månedlig pris. Styret sa opp Riks Tv pakken for alle beboere. Det ble gjort på bakgrunn av at vi fikk flere tilbakemeldinger om at flere beboere ikke var fornøyde med tilbudet. Vi har fått vite at kun 1 av 46 beboere har valgt å beholde tv-kanaler fra Riks tv.
- Årlig kontroll av sprinklerventiler og sprinklerhoder er lovpålagt. Styret har fått i stand en felles avtale mellom boligsameiene Ensjø Torg 2, 3 og 4 og Garasjesameiet og firmaet Sprinklerteknikk. Kostnadene er fordelt slik at alle boenheter sameiene betaler like mye. Første kontroll var i starten av februar 2024.
- Snørydding og strøing. Dette ivaretas fortsatt av firmaet Snø og Grønt og fungerer etter forholdene bra. Vi spleiser med ET 1 og betaler halvparten hver. Avtalen omfatter også trappene. Et problem er at snø til alle døgnets tider kan hope seg opp foran utgangsdøra i Rolf Hofmos gate 20 slik at lukkemekanismen ikke fungerer. Styret har satt spade og kost klart og bedt beboere ta et tak når det trengs. Dette har fungert bra. Takk til alle som har bidratt!

Om brannvarslingssystemet og falske brannalarmer

Skanska har påført oss et komplisert system for brannvarsling, der vi er seriekoblet med garasjen og med boligsameiene Ensjø Torg 3 og 4. Som alle har sett viser brannmannspanelet ved utgangsdøra i nr. 20 og nr. 32 nesten hele tiden «feiltilstand» Heldigvis fungerer varslingssystemet selv om det står feil på brannmannspanelet.

De siste månedene har det også vært mange falske brannalarmer utløst fra detektor i garasjen. Dette har påført oss masse ekstra bryderi, og et komplisert samarbeid med firmaet Schneider som driver service av anlegget. Sammen med garasjesameiet, ET3 og ET4 forbereder vi en felles reklamasjon mot Skanska for å få dette rettet opp best mulig.

En branninstruks er utviklet og henger på oppslagstavle i begge oppganger. Den finnes også på Vibbo.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 983.407.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 422.000 til forefallende vedlikehold

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken.

Lån

Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie har ingen lån

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 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene brøk og 11% økning av felleskostnader likt fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 12. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 924 362 804, KUNDENR. 6976

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 996 800	2 083 937	1 996 270	2 158 000
Andre inntekter	3	30 000	2 625	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 026 800	2 086 562	1 996 270	2 158 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 395	-7 050	-10 575	-12 280
Styrehonorar	5	-75 000	-50 000	-75 000	-80 000
Avskrivninger	14	-17 158	-15 498	-15 500	-15 500
Revisjonshonorar	6	-8 250	-7 750	-6 500	-8 000
Andre honorarer		-20 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-90 320	-86 833	-90 000	-95 400
Konsulenthonorar	7	-11 688	-33 455	-30 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-418 854	-323 511	-382 500	-422 000
Forsikringer		-144 854	-138 572	-152 000	-154 000
Kommunale avgifter	9	-615 369	-514 075	-615 400	-718 400
Kostnader sameie	18	1 040	-33 746	-14 900	-17 200
Energi/fyring	10	-199 628	-236 754	-110 000	-262 000
TV-anlegg/bredbånd		-205 335	-210 780	-213 000	-113 000
Andre driftskostnader	11	-179 973	-304 140	-304 000	-247 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 998 785	-1 962 164	-2 019 375	-2 159 780
DRIFTSRESULTAT		28 015	124 398	-23 105	-1 780
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 325	6 861	0	0
Finanskostnader	13	-652	-280	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		18 673	6 582	0	0
ÅRSRESULTAT		46 688	130 979	-23 105	-1 780
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		46 688	130 979		



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	6 405	0
Andre varige driftsmidler	14	22 879	40 037
SUM ANLEGGSMIDLER		29 284	40 037
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	50 661
Forskuddsbetalte kostnader		29 333	29 098
Andre kortsiktige fordringer	15	25 008	16 813
Energiavregning	17	0	102 455
Driftskonto OBOS-banken		573 168	217 676
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 800	0
Sparekonto OBOS-banken		617 000	758 573
SUM OMLØPSMIDLER		1 261 379	1 175 276
SUM EIENDELER		1 290 663	1 215 313
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 012 691	966 004
SUM EGENKAPITAL		1 012 691	966 004
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	0	10 316
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	10 316
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 973	25 370
Leverandørgjeld		142 128	213 624
Skyldige offentlige avgifter	16	19 620	0
Energiavregning	17	92 251	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		277 972	238 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 290 663	1 215 313
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	53 714	95 133

Oslo, 11.03.2024

Styret i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie

Shaista Ayaub /s/ Sverre Lundevall /s/ Gøran Østerman Thengs /s/ Mikael Stene /s/



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk Bolig	1 473 240
TV/bredbånd	212 760
Felleskostnader likt Bolig	179 820
Felleskostnader likt Næring	3 996
Felleskostnader brøk Næring	126 984
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 996 800

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Fakturert garasjesameiet for vask av garasjenedgang	30 000
SUM ANDRE INNETEKTER	30 000

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 395

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



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 75 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 050, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -11 688

SUM KONSULENTHONORAR -11 688

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -49 483

Drift/vedlikehold VVS -6 769

Drift/vedlikehold elektro -3 394

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -109 245

Drift/vedlikehold heisanlegg -52 538

Drift/vedlikehold brannsikring -124 867

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -52 558

Drift/vedlikehold søppelanlegg -8 000

Egenandel forsikring -12 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -418 854

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -411 179

Renovasjonsavgift -204 191

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -615 369

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -61 603

Andre fyringskostnader -138 025

SUM ENERGI / FYRING -199 628



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Håndverktøy	-1 113
Annet driftsmateriale	-4 840
Lyspærer og sikringer	-1 396
Vaktmestertjenester	-33 144
Renhold ved firmaer	-98 979
Snørydding	-25 555
Andre fremmede tjenester	-1 151
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 050
Andre kontorkostnader	-889
Porto	-71
Kontingenter, Huseiernes Landsforbund	-2 900
Gave, ikke fradragsberettiget	-600
Bankgebyr	-3 068
Øreavrunding	17
Velferdskostnader	-235
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-179 973

NOTE: 12

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 108
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 000
Andre renteinntekter	217
SUM FINANSINNETEKTER	19 325

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-652
SUM FINANSKOSTNADER	-652

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler inkl montering	
Tilgang 2020	77 490
Avskrevet tidligere	-37 453
Avskrevet i år	-17 158
	22 879
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	22 879
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-17 158



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	16 608
Korrigert lønn, til gode skattetrekk	8 400
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	25 008

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-16 800
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-19 620

NOTE: 17

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-718 784
SUM INNETEKTER	-718 784

KOSTNADER

Fjernvarme	626 534
SUM KOSTNADER	626 534

SUM ENERGIAVREGNING	-92 251
----------------------------	----------------

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

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 317/5276 deler av Ensjø Torg Garasjesameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 53 714.

Selskapets andel i sameiet vises som kortsiktig gjeld under posten "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

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



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTE: 19

OPPTJENT EGENKAPITAL

Intern fordeling av egenkapital

Andel næring	107 270
Andel bolig	905 421
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL	1 012 691



REGISTRERINGSBLANKETT For årsmøte

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

Signatur - eier

Dato:

De som ikke kan møte opp på årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenforstående registreringsdel og fullmakten nedenfor fylles ut. Fullmakten må være en blankofullmakt.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøte i

Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie

Signatur - fullmektig:

Dato:



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.