



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Berit Gunneriussen
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, 10.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 849 008	2 134 699
Sum inntekter		1 849 008	2 134 699
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 498	6 457
Annen driftskostnad		2 052 691	963 069
Sum kostnader		2 125 239	1 026 576
Driftsresultat		-276 231	1 108 123
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 364	1 467
Sum finansinntekter		2 364	1 467
Annen finanskostnad		151	548
Sum finanskostnader		151	548
Netto finans		2 213	919
Ordinært resultat før skattekostnad		-274 018	1 109 042
Ordinært resultat etter skattekostnad		-274 018	1 109 042
Årsresultat		-274 018	1 109 042
Totalresultat		-274 018	1 109 042
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-274 018	1 109 042
Sum overføringer og disponeringer		-274 018	1 109 042



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		8 706	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		55 535	71 033
Sum varige driftsmidler		64 241	71 033
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		64 241	71 033
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		73 056	43 085
Sum fordringer		73 056	43 085
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 235 376	1 559 718
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 235 376	1 559 718
Sum omløpsmidler		1 308 432	1 602 803
SUM EIENDELER		1 372 673	1 673 836

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		835 024	1 109 042
Sum opptjent egenkapital		835 024	1 109 042
Sum egenkapital		835 024	1 109 042
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		136 240	34 170
Annen kortsiktig gjeld		401 409	530 624
Sum kortsiktig gjeld		537 649	564 794
Sum gjeld		537 649	564 794
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 372 673	1 673 836
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		13 318	



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 367338

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: 01.01.2021 - 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: Berit Gunneriussen
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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 924 362 804
ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 849 008	2 134 699
Sum inntekter		1 849 008	2 134 699
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 498	6 457
Annen driftskostnad		2 052 691	963 069
Sum kostnader		2 125 239	1 026 576
Driftsresultat		-276 231	1 108 123
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 364	1 467
Sum finansinntekter		2 364	1 467
Annen finanskostnad		151	548
Sum finanskostnader		151	548
Netto finans		2 213	919
Ordinært resultat før skattekostnad		-274 018	1 109 042
Ordinært resultat etter skattekostnad		-274 018	1 109 042
Årsresultat		-274 018	1 109 042
Totalresultat		-274 018	1 109 042
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-274 018	1 109 042
Sum overføringer og disponeringer		-274 018	1 109 042



Organisasjonsnr: 924 362 804
ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 706	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		55 535	71 033
Sum varige driftsmidler		64 241	71 033
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		64 241	71 033
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		73 056	43 085
Sum fordringer		73 056	43 085
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 235 376	1 559 718
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 235 376	1 559 718
Sum omløpsmidler		1 308 432	1 602 803
SUM EIENDELER		1 372 673	1 673 836
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	835 024	1 109 042
Sum opptjent egenkapital	835 024	1 109 042
Sum egenkapital	835 024	1 109 042
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	136 240	34 170
Annen kortsiktig gjeld	401 409	530 624
Sum kortsiktig gjeld	537 649	564 794
Sum gjeld	537 649	564 794
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 372 673	1 673 836
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	13 318	



Organisasjonsnr: 924 362 804
ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

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

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
------------------------------	---------------	------------------	--------------------

Note

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	50000.00	50000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</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

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

Note

Ytelser til revisjon

<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2500.00	

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2500.00	

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Til seksjonseierne i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie

Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøtet bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 20.04.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 28.04.21 kl. 15:00

Hvordan deltar du?

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



EN SJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie avholdes
Digitalt på Vibbo.no i perioden 20.04.2021 – 28.04.2021

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av to protokollvitner

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

(Side 17)

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Undersøke mulighet for gjesteparkering (Side 17)
- B) En boks for gjenglemte ting og pakker som havner i feil postkasse/dør (Side 17)
- C) Bytte ut lås til døra i hovedinngangen med kodebrikke-lås (Side 18)

6. VALG AV TILLITSVALGTE

(Side 18)

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 1 år

Oslo, 17.03.2021

Styret i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie

Espen Thomassen /s/ Geoffrey St John Canright /s/ Ingrid H. Johannessen /s/

Sverre Lundevall /s/ Marte Valde /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

SIDE 2



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Thomassen	Rolf Hofmos Gate 32	2020 – 2021
Styremedlem	Geoffrey St John Canright	Rolf Hofmos Gate 32	2020 – 2021
Styremedlem	Ingrid H. Johannessen	Rolf Hofmos Gate 20	2020 – 2021
Styremedlem	Sverre Lundevall	Rolf Hofmos Gate 20	2020 – 2021
Styremedlem	Marte Valde	Rolf Hofmos Gate 22	2020 – 2021
Varamedlem	Vilde Glosemeyer Havrevold	Rolf Hofmos Gate 32	2020 – 2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Rolf Hofmos Gate 12 - 32

Gårds- og bruksnummer :

133 52

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Nå har vi snart bodd her halvannet år. Ettersom årsmøtet 2020 ble veldig amputert på grunn av Covid-restriksjoner, følger det her en liten oppsummering av noen av sakene som styret i Ensjø Torg 2 (ET2) har jobbet med siden overtakelsen i 2019.

Styrets sammensetning:

Espen Thomassen – Styreleder

Ingrid Johannessen – styremedlem

Geoffrey Canright – styremedlem

Sverre Lundevall – styremedlem (fra juni 2020)

Marte Valde – styremedlem (fra juni 2020)

Vilde Havrevoll – styremedlem (til juni 2020), vara (fra juni 2020)

Den første perioden har vært preget av mange gjøremål for styret. Vår prioritering har hele tiden vært å løse de viktige sakene først, før vi bruker tid og krefter på «mindre viktige» ting. Øverst på prioriteringslista har vi hatt opprettelse av nødvendige service- og vedlikeholdsavtaler samt kvalitetssikring av FDV. Det har vært viktig for styret å opprette god kontakt og samarbeide med styret i S1 (første trinn av Ensjø Torg) ettersom de er eier av «Lokket» som er en viktig del av utearealene vi benytter oss av. I tillegg har vi brukt en del tid på å sikre at bygget er levert i henhold til gjeldende krav.

Styret gjennomfører jevnlig møter ca en gang i måneden.

Arbeid i forhold til Skanska

Service- og vedlikeholdsavtaler

Styret har brukt mye tid på å få oversikt og etablere nødvendige service- og vedlikeholdsavtaler for sameiet. Dette inkluderer eksempelvis vaktmestertjenester, vedlikehold av heis, ventilasjonsanlegg, brannanlegg og nødlis, for å nevne noe. Vi har hatt utfordringer med å få en komplett liste over nødvendige avtaler fra Skanska slik at disse avtalene kan inngås. Dette nærmer seg nå å være komplett.

FDV (Forvaltning Drift og Vedlikehold)

Styret avdekket tidlig en del alvorlige mangler i sameiets FDV-dokumentasjon (tilsvarende beboers boligperm). Vi har gjentatte ganger måttet etterspørre en fullstendig gjennomgang av dokumentasjonsgrunnlaget med påfølgende påpekte mangler. Skanska har etter ca 1 år tatt våre gjentatte oppfordringer til etterretning og har iverksatt en fullstendig gjennomgang av dokumentasjonen som utføres av en tredjepart. Styret vil vurdere å engasjere en annen tredjepart for å gjennomføre en ny vurdering etter den neste oppdateringen fra Skanska ettersom FDV er grunnlaget for all videre drift.

Forløpende reklamasjoner

Ulike feil som har dukket opp underveis er meldt inn som reklamasjoner til Skanska, og utførelse er fulgt opp. Per februar 2021, er det meldt inn 40 saker.

De fleste har sikkert lagt merke til vedvarende feilmeldinger på branntavlene, som også har vært en del av disse reklamasjonssakene. Mange av disse feilene har vært knyttet til utbyggingen av de resterende byggetrinnene. Forhåpentligvis vil dette derfor bedre seg med ferdigstilling av Ensjø Torg 4.



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

Befaring ved overtakelse / Ettårs-befaring

Under overtakelsen i 2019 ble det foretatt en befaring av fellesarealer og utearealer. På disse befaringsene ble det notert ned funn og skader som skal utbedres av Skanska. Disse sakene følges også opp av styret.

I forkant av ettårs-befaringen engasjerte styret OPAK (rådgiver innenfor bygg og anlegg) for å gå gjennom bygningens fellesarealer sammen med styret. Dette for å gi oss en trygghet med tanke på de sakene vi ønsket å påpeke under ettårs-befaringen. Her fikk vi også en del faglig støtte rundt andre bekymringer styret har hatt med tanke på oppfylling av krav.

Forsikringsaker

Skjeggkre ble meldt inn som en mulig sak for eventuell sanering. Se egen melding på Vibbo sendt 15.02.2021 for mer informasjon knyttet til denne saken.

Innbrudd i boder i garasjen ble meldt inn til forsikringsselskapet, og utbedring ble bestilt. Selv med gjentatte purringer på både forsikringsselskap og deres underleverandører tok dette beklageligvis altfor lang tid som igjen bidro til nye innbrudd i disse bodene.

Møte med andre stakeholdere

Styreleder har gjennomført samarbeidsmøter med både barnehagen (del av Ensjø Torg 2) og styreledere i de øvrige sameiene på feltet (ET 1, 3, 4 og garasjesameiet) for samkjøring og å etablere kontakt.

Tekniske installasjoner

Ventilasjonsanlegg

Styret har vært i dialog med Bjerke (leverandør av ventilasjonsanleggene) som følge av stansene i anleggene. Ulike justeringer av innstillinger på anlegget som skal hindre fremtidige stanser er gjennomført.

Fjernvarme

Fjernvarmen hadde sommeren 2020 feil innstillinger som førte til at gulvvarmen forsvant ved høye utendørstemperaturer. Feilsøking ble utført av styret, og endrede innstillinger mot Fortum ble bestilt.

Solskjerming

Regelverk knyttet til fasadeendringer ble vurdert og tilbud om installasjon av screens / markiser ble sendt ut til beboere. For eksisterende markiser installerte sameiet vindfølere av sikkerhetsmessige hensyn.

Utearealer

Det er opprettet en egen gruppe som skal jobbe for hyggelige utearealer. Sameiet er eier av området med trimapparater, området mellom de to blokkene samt de to takterrassene. Dersom du ønsker å bidra / engasjere deg i denne gruppa, ta kontakt med styremedlem Sverre Lundevall.

Sameiet har gått til innkjøp av møbler på de to takterrassene. I tillegg har ugresset på «Lokket» blitt erstattet av gress. Dette ble gjort da det ble vurdert av styrene i ET2 og S1 å gjøre «Lokket» mer anvendelig.



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

Støttestag for bedret innfesting av rekkverk på takterrassene er implementert etter styrets anmodning til Skanska.

Årshjul og andre rutiner

Styret har etablert et årshjul for å ha kontroll på ulike nødvendige sjekkpunkter knyttet til drift og vedlikehold av byggene. Det er også etablert HMS-rutiner som gjennomgås med jevne mellomrom.

Styrets planer videre

Styrets hovedprioriteringer fremover vil være å lande de siste detaljene knyttet til serviceavtaler samt sikre tilstrekkelig kvalitet på FDV-dokumentasjonen.

Videre ønsker styret å fokusere på å utvikle Vibbo slik at denne portalen blir mer informativ og brukervennlig for beboere.

Midler for utvikling av utearealene er satt av i budsjettet som disponeres av utearealgruppen.

Styret ønsker å fortsette å utvikle samarbeidet med styrene i de øvrige sameiene på Ensjø Torg. I dette ligger også et eventuell samarbeide om vedlikeholdsavtaler.

Gjentagende problem med søppel utenfor avfallsbeholdere

Ved gjentatte anledninger er det lagt igjen søppel, og spesielt papp, på utsiden av søppelbeholderne på området. Dette fjernes ikke av renovasjonsetaten. I forbindelse med innflytting i de nye boligene på området har pappkontainerne ofte vært fulle. Skanska har derfor leid inn en container for å ta unna. Beboere fra flere sameier, inkludert vårt eget, har vært skyld i å sette fra seg papp utenfor beholderne. Styret forventer at våre beboere bidrar til å holde området rent ved å sørge for at sitt avfall blir kastet på en skikkelig måte. En viktig måte å bidra til dette på er å kaste store mengder papp ved Kampen miljøstasjon og, ikke minst, å skikkelig brette sammen den pappen man kaster



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2.134.699.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1.026.576.

Resultat

Årets resultat på kr 1.109.042 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1.038.009.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 495.000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 2020.



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 95.000.

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

TV/bredbånd ble økt med 6,9% fra 1.1.2021 for å følge pris fra leverandør.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

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



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

Uavhengig revisors beretning – Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie



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 inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 23. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

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

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 29.11.2019-31.12.2020

	Note	Regnskap 2019-2020	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	2 121 023	2 320 000	2 429 000
Andre inntekter	3	13 676	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 134 699	2 320 000	2 429 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-7 050	-7 000	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	11	-6 457	0	0
Revisjonshonorar	6	-2 500	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-88 788	-81 000	-84 500
Konsulenthonorar		0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-311 490	-350 000	-495 000
Forsikringer		-103 780	-150 000	-95 000
Kommunale avgifter		0	-366 000	-366 000
Energi/fyring		-34 484	-630 000	-630 000
TV-anlegg/bredbånd		-211 935	-200 000	-213 000
Andre driftskostnader	8	-210 092	-190 000	-208 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 026 576	-2 039 000	-2 164 050
DRIFTSRESULTAT		1 108 123	281 000	264 950
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	9	1 467	0	0
Finanskostnader	10	-548	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		919	0	0
ÅRSRESULTAT		1 109 042	281 000	264 950
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		1 109 042		



EN SJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

	Note	2020
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Andre varige driftsmidler	11	71 033
SUM ANLEGGSMIDLER		71 033
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		8 296
Forskuddsbetalte kostnader		34 789
Driftskonto OBOS-banken		309 609
Sparekonto OBOS-banken		1 250 109
SUM OMLØPSMIDLER		1 602 803
SUM EIENDELER		1 673 836
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	14	1 109 042
SUM EGENKAPITAL		1 109 042
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 001
Leverandørgjeld		34 170
Energiavregning	12	418 561
Annen kortsiktig gjeld	13	90 062
SUM KORTSIKTIG GJELD		564 794
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 673 836
Pantstillelse		0
Garantiansvar	15	0

Oslo, 17.03.2021

Styret i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie

Espen Thomassen /s/ Geoffrey St John Canright /s/ Ingrid H. Johannessen /s/

Sverre Lundevall /s/ Marte Valde /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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

Felleskost brøk Bolig	1 446 113
Startkapital	225 232
TV/bredbånd	213 293
Felleskostnader lik Bolig	176 307
Felleskost brøk Næring	58 248
Felleskostnader lik Næring	1 830
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 121 023

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Innkrevd for nøkler	3 676
Gave fra utbygger	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	13 676



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift -7 050

SUM PERSONALKOSTNADER -7 050

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 2019/2020, og er på kr 50 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret beløper seg til kr 2 500 og gjelder villighetserklæring.

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -29 543

Drift/vedlikehold elektro -3 774

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -84 375

Drift/vedlikehold heisanlegg -55 482

Drift/vedlikehold brannsikring -97 530

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -40 786

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -311 490

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester -65 725

Renhold ved firmaer -126 403

Snørydding -11 966

Andre fremmede tjenester -275

Andre kontorkostnader -2 685

Bankgebyr -3 040

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -210 092



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	262
Renter av sparekonto i OBOS-banken	109
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 096
SUM FINANSINNTEKTER	1 467

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-548
SUM FINANSKOSTNADER	-548

NOTE: 11

VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler	
Tilgang 2020	77 490
Avskrevet i år	-6 457
	71 033
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	71 033

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-6 457
--------------------------------	---------------

Avskrives lineært over 5 år

NOTE: 12

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-565 009
SUM INNTEKTER	-565 009

KOSTNADER

Overført Ensjo Torg Garasjesameie	146 448
SUM KOSTNADER	146 448

SUM ENERGIAVREGNING	-418 561
----------------------------	-----------------

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.

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



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader -90 062

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -90 062

NOTE: 14

EGENKAPITAL

Intern fordeling av egenkapital

Andel næring 29 390

Andel bolig 1 079 652

SUM EGENKAPITAL 1 109 042

NOTE: 15

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Sameiet eier 317/5276 deler i Ensjø Torg Garasjesameie.

Det er ikke betalt felleskostnader til Garasjesameiet.

Sameiet hefter solidarisk for Ensjø Torg Garasjesameie sin gjeld.

På tidspunkt for regnskapsavslutning foreligger det ikke godkjent årsregnskap for Ensjø Torg Garasjesameie.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret for perioden 2020 – 2021 foreslås satt til kr. 50.000

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Undersøke mulighet for gjesteparkering

Foreslått av Antonio Nhat Cao

Undersøke mulighet for gjesteparkering i nærheten evt. en ordning som gir rabattert parkering. Ikke lov å parkere mer enn 24 timer per gang.

Styrets innstilling:

Styret ønsker ikke å gå videre med å utrede mulighetene for gjesteparkering. Det er ikke satt av tilgjengelige plasser til dette bruket i garasjeanlegget. Dermed er det etter styrets mening kun kjøp eller langtidsleie av parkering som er relevant. Det må kunne forventes en tilsvarende pris ved et eventuelt kjøp som prisene i områdets garasjeanlegg, 400.000 NOK. Styret ser også betydelig belastning knyttet til organisering av booking samt håndheving av overtredelser ved feil bruk.

B) En boks for gjenglemte ting og pakker som havner i feil postkasse/dør

Foreslått av Antonio Nhat Ca

En gjennomiktig boks i hovedinngangen for gjenglemte ting og en policy på at ting blir fjernet etter 2 uker. Boksen må være montert i veggen. Brukes typisk når noen har mistet gjenstander, når vi får blad som er større enn postboksen, brev til feil person som vi ikke finner navnet i postkassen og hjemmelevering på feil dør. Akkurat nå har vi ingen hylle eller boks til å plassere dette.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler ikke å installere gjenglemtbokser i oppgangene. Styret begrunner innstillingen med at dette vil kreve mye administrasjon. Styret ser det som sannsynlig at slike bokser vil bli benyttet som søppelkasser. Styret ønsker ikke ansvaret for at feilsendt post returneres til Posten.



C) Bytte ut lås til døra i hovedinngangen med kodebrikke-lås

Foreslått av Antonio Nhat Ca

Bytte ut lås til døra i hovedinngangen med kodebrikke-lås på. Raskere adgang og bedre sikkerhet. Dersom noen mister nøkkel trenger vi ikke å bytte ut hele nøkkelsystemet. Bør også vurdere for bod. Styret har kontroll på hvilken brikke som er aktivert/deaktivert og utlevering av nye brikker. Brikke må ikke være batteridrevet. Forslag til vedtak

Inngangsdør til bygg I og J benytter kodebrikke-lås

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget om å utrede utskifting av låsesystem ved blokkenes inngangspartier samt boder.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år

Forslag:

Espen Thomassen

B) Valg av 4 styremedlemmer for 1 år

Forslag:

Geoffrey St John Canright

Jeg har lært mye i forrige perioden, og ville være glad for å få fortsette å bidra til et velfungerende styre

Ingrid H. Johannessen

Det har vært både lærerikt, givende og hyggelig å være med i styret så langt. Jeg bidrar derfor gjerne i dette arbeidet ett år til.

Kristina Kristensen

Jeg kunne tenke meg å være mer aktiv i hva som skjer i sameiet og være med å bidra til at vi får et godt nabomiljø.

Sverre Lundevall

Jeg vil gjerne bidra til trivsel og et hyggelig miljø, både mellom oss som bor her og på fellesarealene. Som pensjonist (70) har jeg god tid til å plukke opp sneiper, snusposer og munnbind som ligger her og der, og slå av en prat.



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Styret

Styret kan kontaktes på e-post (ensotorg2@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. 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.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar det løpende vedlikeholdet. Vaktmester kontaktes kun av styret, og eventuelle henvendelser til vaktmester gjøres via styret.

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes via styret.

Ønske om endring av navn på ringeklokke sendes til styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7199583. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Brannsikringsutstyr

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

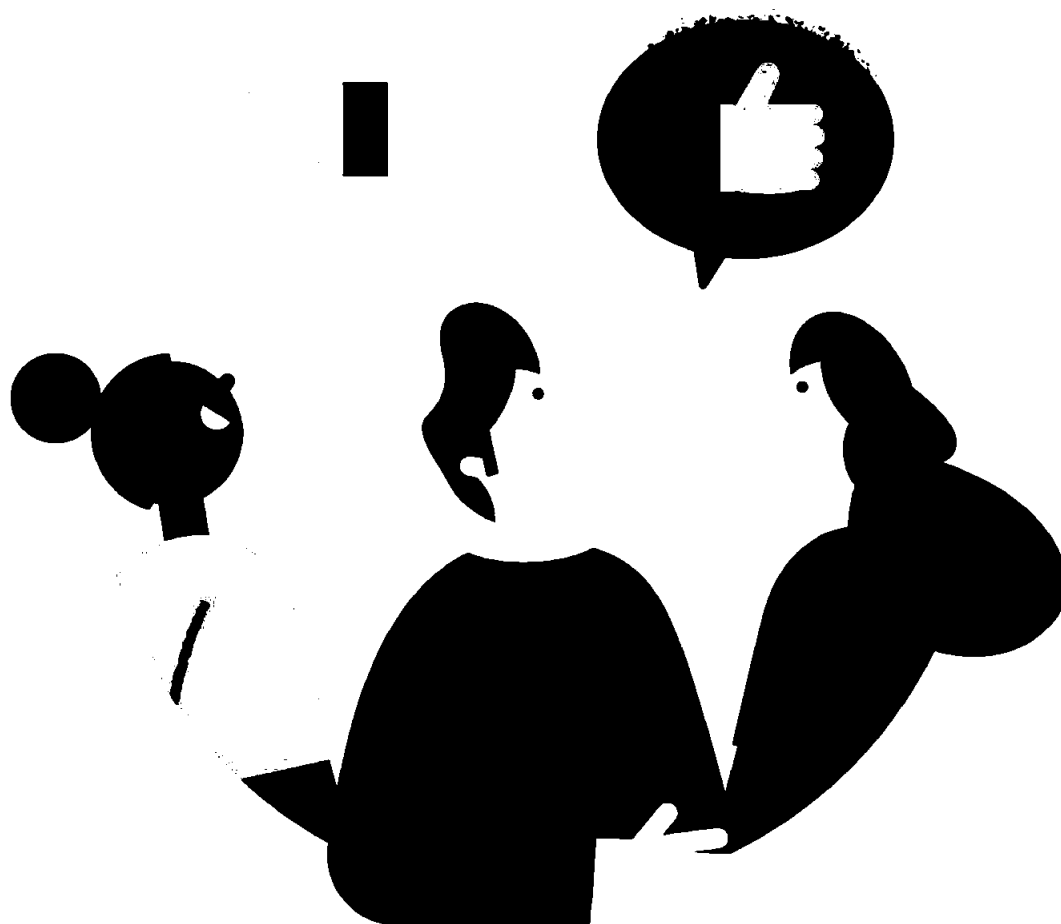
HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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



Årsmøte 2022

6976 Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie.





ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

Til seksjonseierne i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie.

Velkommen til årsmøte, onsdag 20. april 2022 kl. 17:00 i Kampen Menighetshus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie. det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Etter årsmøtet planlegger vi å ha et beboermøte hvor det åpnes for litt generell informasjon og eventuelle spørsmål eller kommentarer fra beboere.

Sittende styre vil kunne gå igjennom litt planer for kommende år og det vil gis litt generell informasjon om arbeidet som pågår på lokket.



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie
avholdes onsdag 20. april 2022 kl. 17:00 i Kampen Menighetshus, Normannsgata 55.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

Side 4 – 7

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Side 8 – 16

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Side 17

5. INNKOMNE FORSLAG

Side 17 – 18

- A) Endring av vedtekter pkt 5-3

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Side 18

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

Oslo, 15.03.2022

Styret i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie

Espen Thomassen /s/ Geoffrey St John Canright /s/ Ingrid H. Johannessen /s/

Kristina Kristensen /s/ Sverre Lundevall /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Thomassen	Rolf Hofmos Gate 32	2021 – 2022
Styremedlem	Geoffrey St John Canright	Rolf Hofmos Gate 32	2021 – 2022
Styremedlem	Ingrid H. Johannessen	Rolf Hofmos Gate 20	2021 – 2022
Styremedlem	Kristina Kristensen	Rolf Hofmos Gate 32	2021 – 2022
Styremedlem	Sverre Lundevall	Rolf Hofmos Gate 20	2021 – 2022

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

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 med følgende adresse:

Rolf Hofmos Gate 12 - 32

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 Egil Havre, regnskapsjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Oppfølging av vedtak på årsmøte 2021

Etter vedtak på årsmøtet 2021 har styret utredet og gjennomført skifte av låssystemet på dørene til inngang 20 og 32 og til bodene.

Serviceavtaler

Alle nødvendige service- og vedlikeholdsavtaler, med unntak av vedlikehold av sedumtaket på utsiden av glassveggene på takterrassene, er på plass.



Arbeid i forhold til Skanska

Styret har også i år brukt mye tid på å følge opp saker opp mot Skanska. Eksempelvis kan serviceavtale for sedumtaket først inngås når Skanska har fått på plass fallsikring på takterrassen.

Styret har fortløpende meldt inn feil og mangler som har oppstått. Det er fortsatt noen åpne saker, men disse følges opp. Det mest synlige for alle beboere er branntavlene ved inngangen, som med ujevne mellomrom står med feilmelding. Brannvarslingssystemet er fullt fungerende, men det kommer opp feilmeldinger som stort sett er knyttet til den pågående utvidelsen av garasjeanlegget.

FDV-en har blitt gjennomgått på nytt og Skanska har engasjert en tredjepart til å gå gjennom etter at de hadde rettet opp feil og mangler. Etterkontroll av kapitler knyttet til sikkerhetssystemene er gjennomgått av styret. Styret har i tillegg utarbeidet egen bruksansvisning for egenkontroll av sikringsskap og stoppekran.

Forsikringssaker

Vi har ikke hatt noen forsikringssaker i styreperioden 2021-2022.

Samarbeid med de andre sameiene

Det ble satt opp containere for «vår opprydning» hvor beboere fikk mulighet til å kvitte seg med større avfall.

Det har blitt vurdert installasjon av en ekstra pappbrønn, men det ble ikke oppnådd enighet om dette mellom sameiene.

Støy fra Peppes-bygget

Vi har over tid, og i samarbeid med S1, klaget på støy fra Peppes bygget. Dette berører særlig en del av beboerne i bygg J. Oslo kommune har vært på befaring og gjort støymålinger, og styret har hatt møte med eier av bygget. Det er uenighet mellom eier av bygget og Skanska om det er gjort riktige målinger i forkant av utbyggingen på Ensjø Torg. Saken følges opp videre.

Utearealene

Arbeidsgruppen for utearealene, som er satt sammen av beboere fra S1 og vårt sameie, har hatt dialog med Skanska om utearealene når gravearbeidene er ferdig. Det er inngått avtale med Sweco om utarbeidelse av plan for utomhusarealet. Kostnadene fordeles etter størrelse på sameiene. Vårt sameie dekker 1/3 av kostnadene.

Annet

Styret har brukt mye tid på å utrede ansvarsforholdet av membranen mot t-banen. Arbeidet reflekteres i forslag til ny tekst i vedtektenes seksjon 5-3.



Det har kommet svært få henvendelser fra beboere til styret det siste året, noe som tyder på at det meste fungerer greit. Styret har fulgt opp de sakene som har kommet inn og oppfordrer sameiets beboere til å fortsette å si fra dersom noe ikke fungerer som det skal.

Styret har meldt sameiet inn i Huseiernes Landsforbund.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1.849.008.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes at man har budsjettert med akonto energi, men dette føres direkte mot kostnad.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2.125.239. Dette er høyere enn budsjettert, og skyldes i stor grad at kommunale avgifter for 2019 og 2020 ble betalt i 2021.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 274.018 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 770.783.

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 kr 384.000 til forefallende 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 har økt med ca kr 8.100. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie..

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

Felleskostnader TV/bredbånd ble økt med 6,9% fra 1.1.2022 for å følge kostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god 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.

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



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

Uavhengig revisors beretning - Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie



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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 22. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 849 008	2 121 023	2 429 000	1 849 000
Andre inntekter		0	13 676	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 849 008	2 134 699	2 429 000	1 849 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	12	-15 498	-6 457	0	0
Revisjonshonorar	5	-13 465	-2 500	-5 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-84 385	-88 788	-84 500	-86 900
Konsulenthonorar	6	-30 150	0	-10 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-380 393	-311 490	-495 000	-384 000
Forsikringer		-126 460	-103 780	-95 000	-132 500
Kommunale avgifter	8	-795 608	0	-366 000	-507 200
Kostnader sameie	16	-23 178	0	0	-14 900
Energi/fyring		-91 146	-34 484	-630 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-205 020	-211 935	-213 000	-213 000
Andre driftskostnader	9	-302 887	-210 092	-208 500	-266 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 125 239	-1 026 576	-2 164 050	-1 763 050
DRIFTSRESULTAT		-276 231	1 108 123	264 950	85 950
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 364	1 467	0	0
Finanskostnader	11	-151	-548	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 213	919	0	0
ÅRSRESULTAT		-274 018	1 109 042	264 950	85 950
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 109 042		
Fra opptjent egenkapital		-274 018	0		

SIDE 10



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	8 706	0
Andre varige driftsmidler	12	55 535	71 033
SUM ANLEGGSMIDLER		64 241	71 033
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18 256	8 296
Forskuddsbetalte kostnader		38 192	34 789
Andre kortsiktige fordringer	13	16 608	0
Driftskonto OBOS-banken		483 101	309 609
Sparekonto OBOS-banken		752 275	1 250 109
SUM OMLØPSMIDLER		1 308 432	1 602 803
SUM EIENDELER		1 372 673	1 673 836
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	835 024	1 109 042
SUM EGENKAPITAL		835 024	1 109 042
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 003	22 001
Leverandørgjeld		136 240	34 170
Energiavregning	15	251 812	418 561
Annen kortsiktig gjeld	16	136 594	90 062
SUM KORTSIKTIG GJELD		537 649	564 794
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 372 673	1 673 836
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	13 318	0

Oslo, 16.03.2022

Styret i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie

Espen Thomassen /s/ Geoffrey St John Canright /s/ Ingrid H. Johannessen /s/

Kristina Kristensen /s/ Sverre Lundevall /s/

SIDE 11



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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

Felleskost brøk Bolig	1 351 392
TV/bredbånd Bolig	212 760
Felleskost likt Bolig	164 700
Felleskost brøk Næring	116 496
Felleskost likt Næring	3 660
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 849 008

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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.



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 894, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 465.

Kr 6 590 gjelder 2020.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

OPAK AS -22 425

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -7 725

SUM KONSULENTHONORAR -30 150

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -146 733

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -32 506

Drift/vedlikehold heisanlegg -47 117

Drift/vedlikehold brannsikring -106 141

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -41 896

Egenandel forsikring -6 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -380 393

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -313 098

Renovasjonsavgift -178 911

Vann- og avløpsavgift for 2019 og 2020 -303 599

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -795 608



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 084
Verktøy og redskaper	-7 837
Lyspærer og sikringer	-1 208
Vaktmestertjenester	-118 871
Renhold ved firmaer	-119 017
Snørydding	-34 618
Andre fremmede tjenester	-416
Kontor- og datarekvisita	-4 571
Trykksaker	-113
Andre kostnader tillitsvalgte	-894
Andre kontorkostnader	-1 057
Porto	-900
Kontingenter	-171
Bankgebyr	-3 130
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-302 887

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 275
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	83
Andel renter i Ensjø Torg Garasjesameie	6
SUM FINANSINNTEKTER	2 364

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-151
SUM FINANSKOSTNADER	-151

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler		
Tilgang 2020	77 490	
Avskrevet tidligere	-6 457	
Avskrevet i år	-15 498	
		55 535
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		55 535
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-15 498

Avskrives lineært over 5 år



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker 16 608

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 16 608

NOTE: 14

OPPTJENT EGENKAPITAL

Intern fordeling av egenkapital

Andel næring 49 787

Andel bolig 785 237

SUM OPPTJENT EGENKAPITAL 835 024

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -1 144 729

SUM INNTEKTER -1 144 729

KOSTNADER

Overført Ensjø Torg Garasjesameie 892 917

SUM KOSTNADER 892 917

SUM ENERGIAVREGNING -251 812

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

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

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader -136 594

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -136 594



ENSIJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTE: 17

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 13 318.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital 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.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret for perioden 2021/2022 foreslås satt til kr. 50.000

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av vedtekter pkt 5-3

Gammel tekst

5-3 Forholdet til Sporveien

(1) Det er tinglyst en avtale med Sporveien Oslo AS om blant annet grensesnitt mellom deler av sameiets tomt og den underliggende t-bane stasjonen. Avtalen er tinglyst den 2. februar 2015 (dok.nr. 94594) på samtlige seksjoner på gnr. 133/14. Deler av 133/14 er arealoverført til sameiets eiendom, og avtalen forplikter således også sameiet. Avtalen regulerer ansvar for vedlikehold av membran over betongdekket til T-banestasjon, samt vedlikehold/utskiftning av støydempingstiltak på T-banen, og sameiet er forpliktet under avtalen sammen med Ensjø Torg 1 Eierseksjonssameie/felt S1.

(2) Som følge av at t-banen går under Ensjø Torg 1 Eierseksjonssameie/felt S1 er det planlagt støydempingstiltak med støyskjerm og demping av banelegemet. Sameiet grenser til t-banen og eventuell fremtidig utskiftning av støydempingstiltakene vil påligge de som til enhver tid er sameiere i Ensjø Torg 1 Eierseksjonssameie og Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie.

Forslag ny tekst:

5-3 Forholdet til Sporveien

Det er tinglyst en avtale med Sporveien Oslo AS om blant annet grensesnitt mellom deler av sameiets tomt og den underliggende t-bane stasjonen. Avtalen er tinglyst den 2. februar 2015 (dok.nr. 94594) på samtlige seksjoner på gnr. 133/14 og regulerer ansvar for vedlikehold av membran over betongdekket til T-banestasjon, samt vedlikehold/utskiftning av støydempingstiltak på T-banen. Deler av 133/14 er arealoverført til 133/7 og senere skilt ut til 133/52 som er gårds- og bruksnummer for sameiet. Da all arealoverføring har krav på seg å være heftelsesfritt, er sameiet ikke heftet av nevnte avtale. Sameiet kan likevel ikke nekte Ensjø Torg 1 Eierseksjonssameie å gjennomføre nødvendig vedlikehold og/eller utbedring av membran og støydempingstiltak.



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

Begrunnelse:

Avtalen og således heftelse om vedlikehold er tinglyst gnr/bnr 133/14 02.02.2015.

Gnr/bnr 133/7 får arealoverføring fra gnr/bnr 133/14 26.06.2018. Arealoverføringer har krav om å være heftelsesfritt. Dermed kan ikke avtalen tinglyst til gnr/bnr 133/14 følge med arealoverføringen.

Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie (gnr/bnr 133/52) er skilt ut fra gnr/bnr 133/7 den 29.10.2019. Dermed er ikke heftelser som inngår i avtalen med Sporveien gjeldende for gnr/bnr 133/52.

Dette er også i henhold til kjøpskontrakten kap 3.3 beboere i Ensjø Torg 2 signerte ved kjøp av leiligheten:

Det er tinglyst en avtale med Sporveien Oslo AS om blant annet grensesnittet mellom sameiets tomt gnr133 bnr13 og den underliggende T-banestasjonen. Avtalen inneholder også en vedlikeholdsplikt av membran i dette grensesnittet for de som til enhver tid er eier av gnr 133 bnr 14.

GRUNNDATA

2019/1282336-1/200
29.10.2019 21.00

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:133
BNR:7

Grunnbok gnr/bnr 133/52 (over)

2018/943419-1/200
26.06.2018 21.00

AREALOVERFØRING
AREAL OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:133 BNR:14
VEDERLAG: NOK 0

Areal overført mellom gnr/bnr 133/14 → 133/7

Flertallskrav: 2/3 flertall

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Styret

Styret kan kontaktes på e-post (ensjotorg2@styrerommet.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. 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.

Vaktmester

Vaktmester Coor ivaretar det løpende vedlikeholdet. Vaktmester kontaktes kun av styret, og eventuelle henvendelser til vaktmester gjøres via styret.

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes via styret.

Ønske om endring av navn på ringeklokke sendes til styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7199583. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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



**REGISTRERINGSBLANKETT
For årsmøte**

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

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

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

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte på generalforsamlingen/sameiermøte i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie

.....
Signatur - eier

.....
(Dato)

.....
Signatur - fullmektig

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

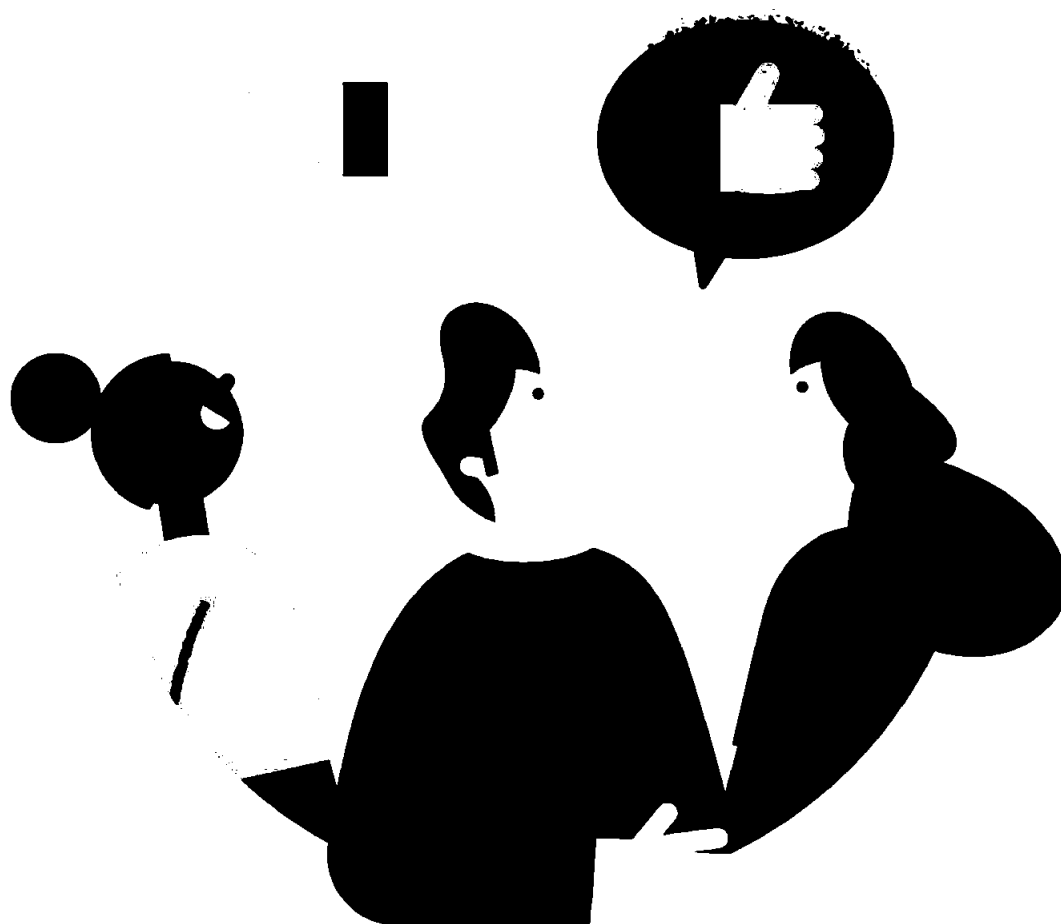
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oei@obos.no

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



Årsmøte 2022

6976 Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie.





ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

Til seksjonseierne i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie.

Velkommen til årsmøte, onsdag 20. april 2022 kl. 17:00 i Kampen Menighetshus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie. det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Etter årsmøtet planlegger vi å ha et beboermøte hvor det åpnes for litt generell informasjon og eventuelle spørsmål eller kommentarer fra beboere.

Sittende styre vil kunne gå igjennom litt planer for kommende år og det vil gis litt generell informasjon om arbeidet som pågår på lokket.



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie
avholdes onsdag 20. april 2022 kl. 17:00 i Kampen Menighetshus, Normannsgata 55.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

Side 4 – 7

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Side 8 – 16

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Side 17

5. INNKOMNE FORSLAG

Side 17 – 18

- A) Endring av vedtekter pkt 5-3

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Side 18

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

Oslo, 15.03.2022

Styret i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie

Espen Thomassen /s/ Geoffrey St John Canright /s/ Ingrid H. Johannessen /s/

Kristina Kristensen /s/ Sverre Lundevall /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Thomassen	Rolf Hofmos Gate 32	2021 – 2022
Styremedlem	Geoffrey St John Canright	Rolf Hofmos Gate 32	2021 – 2022
Styremedlem	Ingrid H. Johannessen	Rolf Hofmos Gate 20	2021 – 2022
Styremedlem	Kristina Kristensen	Rolf Hofmos Gate 32	2021 – 2022
Styremedlem	Sverre Lundevall	Rolf Hofmos Gate 20	2021 – 2022

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

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 med følgende adresse:

Rolf Hofmos Gate 12 - 32

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Oppfølging av vedtak på årsmøte 2021

Etter vedtak på årsmøtet 2021 har styret utredet og gjennomført skifte av låssystemet på dørene til inngang 20 og 32 og til bodene.

Serviceavtaler

Alle nødvendige service- og vedlikeholdsavtaler, med unntak av vedlikehold av sedumtaket på utsiden av glassveggene på takterrassene, er på plass.



Arbeid i forhold til Skanska

Styret har også i år brukt mye tid på å følge opp saker opp mot Skanska. Eksempelvis kan serviceavtale for sedumtaket først inngås når Skanska har fått på plass fallsikring på takterrassen.

Styret har fortløpende meldt inn feil og mangler som har oppstått. Det er fortsatt noen åpne saker, men disse følges opp. Det mest synlige for alle beboere er branntavlene ved inngangen, som med ujevne mellomrom står med feilmelding. Brannvarslingssystemet er fullt fungerende, men det kommer opp feilmeldinger som stort sett er knyttet til den pågående utvidelsen av garasjeanlegget.

FDV-en har blitt gjennomgått på nytt og Skanska har engasjert en tredjepart til å gå gjennom etter at de hadde rettet opp feil og mangler. Etterkontroll av kapitler knyttet til sikkerhetssystemene er gjennomgått av styret. Styret har i tillegg utarbeidet egen bruksansvisning for egenkontroll av sikringsskap og stoppekran.

Forsikringssaker

Vi har ikke hatt noen forsikringssaker i styreperioden 2021-2022.

Samarbeid med de andre sameiene

Det ble satt opp containere for «vår opprydning» hvor beboere fikk mulighet til å kvitte seg med større avfall.

Det har blitt vurdert installasjon av en ekstra pappbrønn, men det ble ikke oppnådd enighet om dette mellom sameiene.

Støy fra Peppes-bygget

Vi har over tid, og i samarbeid med S1, klaget på støy fra Peppes bygget. Dette berører særlig en del av beboerne i bygg J. Oslo kommune har vært på befaring og gjort støymålinger, og styret har hatt møte med eier av bygget. Det er uenighet mellom eier av bygget og Skanska om det er gjort riktige målinger i forkant av utbyggingen på Ensjø Torg. Saken følges opp videre.

Utearealene

Arbeidsgruppen for utearealene, som er satt sammen av beboere fra S1 og vårt sameie, har hatt dialog med Skanska om utearealene når gravearbeidene er ferdig. Det er inngått avtale med Sweco om utarbeidelse av plan for utomhusarealet. Kostnadene fordeles etter størrelse på sameiene. Vårt sameie dekker 1/3 av kostnadene.

Annet

Styret har brukt mye tid på å utrede ansvarsforholdet av membranen mot t-banen. Arbeidet reflekteres i forslag til ny tekst i vedtektenes seksjon 5-3.



Det har kommet svært få henvendelser fra beboere til styret det siste året, noe som tyder på at det meste fungerer greit. Styret har fulgt opp de sakene som har kommet inn og oppfordrer sameiets beboere til å fortsette å si fra dersom noe ikke fungerer som det skal.

Styret har meldt sameiet inn i Huseiernes Landsforbund.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1.849.008.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes at man har budsjettert med akonto energi, men dette føres direkte mot kostnad.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2.125.239. Dette er høyere enn budsjettert, og skyldes i stor grad at kommunale avgifter for 2019 og 2020 ble betalt i 2021.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 274.018 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 770.783.

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 kr 384.000 til forefallende 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 har økt med ca kr 8.100. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie..

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

Felleskostnader TV/bredbånd ble økt med 6,9% fra 1.1.2022 for å følge kostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE



Til årsmøtet i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 inngenting 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.

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



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

Uavhengig revisors beretning - Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie



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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 22. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 849 008	2 121 023	2 429 000	1 849 000
Andre inntekter		0	13 676	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 849 008	2 134 699	2 429 000	1 849 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	12	-15 498	-6 457	0	0
Revisjonshonorar	5	-13 465	-2 500	-5 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-84 385	-88 788	-84 500	-86 900
Konsulenthonorar	6	-30 150	0	-10 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-380 393	-311 490	-495 000	-384 000
Forsikringer		-126 460	-103 780	-95 000	-132 500
Kommunale avgifter	8	-795 608	0	-366 000	-507 200
Kostnader sameie	16	-23 178	0	0	-14 900
Energi/fyring		-91 146	-34 484	-630 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-205 020	-211 935	-213 000	-213 000
Andre driftskostnader	9	-302 887	-210 092	-208 500	-266 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 125 239	-1 026 576	-2 164 050	-1 763 050
DRIFTSRESULTAT		-276 231	1 108 123	264 950	85 950
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 364	1 467	0	0
Finanskostnader	11	-151	-548	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 213	919	0	0
ÅRSRESULTAT		-274 018	1 109 042	264 950	85 950
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 109 042		
Fra opptjent egenkapital		-274 018	0		

SIDE 10



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	8 706	0
Andre varige driftsmidler	12	55 535	71 033
SUM ANLEGGSMIDLER		64 241	71 033
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18 256	8 296
Forskuddsbetalte kostnader		38 192	34 789
Andre kortsiktige fordringer	13	16 608	0
Driftskonto OBOS-banken		483 101	309 609
Sparekonto OBOS-banken		752 275	1 250 109
SUM OMLØPSMIDLER		1 308 432	1 602 803
SUM EIENDELER		1 372 673	1 673 836
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	835 024	1 109 042
SUM EGENKAPITAL		835 024	1 109 042
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 003	22 001
Leverandørgjeld		136 240	34 170
Energiavregning	15	251 812	418 561
Annen kortsiktig gjeld	16	136 594	90 062
SUM KORTSIKTIG GJELD		537 649	564 794
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 372 673	1 673 836
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	13 318	0

Oslo, 16.03.2022

Styret i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie

Espen Thomassen /s/ Geoffrey St John Canright /s/ Ingrid H. Johannessen /s/

Kristina Kristensen /s/ Sverre Lundevall /s/

SIDE 11



NOTE: 1

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: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskost brøk Bolig	1 351 392
TV/bredbånd Bolig	212 760
Felleskost likt Bolig	164 700
Felleskost brøk Næring	116 496
Felleskost likt Næring	3 660
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 849 008

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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.



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 894, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 465.

Kr 6 590 gjelder 2020.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

OPAK AS -22 425

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -7 725

SUM KONSULENTHONORAR -30 150

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -146 733

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -32 506

Drift/vedlikehold heisanlegg -47 117

Drift/vedlikehold brannsikring -106 141

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -41 896

Egenandel forsikring -6 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -380 393

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -313 098

Renovasjonsavgift -178 911

Vann- og avløpsavgift for 2019 og 2020 -303 599

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -795 608



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 084
Verktøy og redskaper	-7 837
Lyspærer og sikringer	-1 208
Vaktmestertjenester	-118 871
Renhold ved firmaer	-119 017
Snørydding	-34 618
Andre fremmede tjenester	-416
Kontor- og datarekvisita	-4 571
Trykksaker	-113
Andre kostnader tillitsvalgte	-894
Andre kontorkostnader	-1 057
Porto	-900
Kontingenter	-171
Bankgebyr	-3 130
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-302 887

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 275
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	83
Andel renter i Ensjø Torg Garasjesameie	6
SUM FINANSINNTEKTER	2 364

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-151
SUM FINANSKOSTNADER	-151

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler	
Tilgang 2020	77 490
Avskrevet tidligere	-6 457
Avskrevet i år	-15 498
	55 535
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	55 535
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-15 498

Avskrives lineært over 5 år



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker 16 608

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 16 608

NOTE: 14

OPPTJENT EGENKAPITAL

Intern fordeling av egenkapital

Andel næring 49 787

Andel bolig 785 237

SUM OPPTJENT EGENKAPITAL 835 024

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -1 144 729

SUM INNETEKTER -1 144 729

KOSTNADER

Overført Ensjø Torg Garasjesameie 892 917

SUM KOSTNADER 892 917

SUM ENERGIAVREGNING -251 812

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

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

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader -136 594

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -136 594



ENSIJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTE: 17

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 13 318.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital 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.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret for perioden 2021/2022 foreslås satt til kr. 50.000

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av vedtekter pkt 5-3

Gammel tekst

5-3 Forholdet til Sporveien

(1) Det er tinglyst en avtale med Sporveien Oslo AS om blant annet grensesnitt mellom deler av sameiets tomt og den underliggende t-bane stasjonen. Avtalen er tinglyst den 2. februar 2015 (dok.nr. 94594) på samtlige seksjoner på gnr. 133/14. Deler av 133/14 er arealoverført til sameiets eiendom, og avtalen forplikter således også sameiet. Avtalen regulerer ansvar for vedlikehold av membran over betongdekket til T-banestasjon, samt vedlikehold/utskiftning av støydempingstiltak på T-banen, og sameiet er forpliktet under avtalen sammen med Ensjø Torg 1 Eierseksjonssameie/felt S1.

(2) Som følge av at t-banen går under Ensjø Torg 1 Eierseksjonssameie/felt S1 er det planlagt støydempingstiltak med støyskjerm og demping av banelegemet. Sameiet grenser til t-banen og eventuell fremtidig utskiftning av støydempingstiltakene vil påligge de som til enhver tid er sameiere i Ensjø Torg 1 Eierseksjonssameie og Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie.

Forslag ny tekst:

5-3 Forholdet til Sporveien

Det er tinglyst en avtale med Sporveien Oslo AS om blant annet grensesnitt mellom deler av sameiets tomt og den underliggende t-bane stasjonen. Avtalen er tinglyst den 2. februar 2015 (dok.nr. 94594) på samtlige seksjoner på gnr. 133/14 og regulerer ansvar for vedlikehold av membran over betongdekket til T-banestasjon, samt vedlikehold/utskiftning av støydempingstiltak på T-banen. Deler av 133/14 er arealoverført til 133/7 og senere skilt ut til 133/52 som er gårds- og bruksnummer for sameiet. Da all arealoverføring har krav på seg å være heftelsesfritt, er sameiet ikke heftet av nevnte avtale. Sameiet kan likevel ikke nekte Ensjø Torg 1 Eierseksjonssameie å gjennomføre nødvendig vedlikehold og/eller utbedring av membran og støydempingstiltak.



ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE

Begrunnelse:

Avtalen og således heftelse om vedlikehold er tinglyst gnr/bnr 133/14 02.02.2015.

Gnr/bnr 133/7 får arealoverføring fra gnr/bnr 133/14 26.06.2018. Arealoverføringer har krav om å være heftelsesfritt. Dermed kan ikke avtalen tinglyst til gnr/bnr 133/14 følge med arealoverføringen.

Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie (gnr/bnr 133/52) er skilt ut fra gnr/bnr 133/7 den 29.10.2019. Dermed er ikke heftelser som inngår i avtalen med Sporveien gjeldende for gnr/bnr 133/52.

Dette er også i henhold til kjøpskontrakten kap 3.3 beboere i Ensjø Torg 2 signerte ved kjøp av leiligheten:

Det er tinglyst en avtale med Sporveien Oslo AS om blant annet grensesnittet mellom sameiets tomt gnr133 bnr13 og den underliggende T-banestasjonen. Avtalen inneholder også en vedlikeholdsplikt av membran i dette grensesnittet for de som til enhver tid er eier av gnr 133 bnr 14.

GRUNNDATA

2019/1282336-1/200
29.10.2019 21.00

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:133
BNR:7

Grunnbok gnr/bnr 133/52 (over)

2018/943419-1/200
26.06.2018 21.00

AREALOVERFØRING
AREAL OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:133 BNR:14
VEDERLAG: NOK 0

Areal overført mellom gnr/bnr 133/14 → 133/7

Flertallskrav: 2/3 flertall

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Styret

Styret kan kontaktes på e-post (ensjotorg2@styrerommet.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. 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.

Vaktmester

Vaktmester Coor ivaretar det løpende vedlikeholdet. Vaktmester kontaktes kun av styret, og eventuelle henvendelser til vaktmester gjøres via styret.

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes via styret.

Ønske om endring av navn på ringeklokke sendes til styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7199583. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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



**REGISTRERINGSBLANKETT
For årsmøte**

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

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

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

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte på generalforsamlingen/sameiermøte i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie

.....
Signatur - eier

.....
(Dato)

.....
Signatur - fullmektig

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.