



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 714 259
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 218 637	2 081 960
Sum inntekter		2 218 637	2 081 960
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 243 084	1 758 350
Sum kostnader		2 380 004	1 895 270
Driftsresultat		-161 367	186 690
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 491	270
Sum finansinntekter		2 491	270
Annen finanskostnad		422	
Sum finanskostnader		422	0
Netto finans		2 069	270
Ordinært resultat før skattekostnad		-159 298	186 961
Ordinært resultat etter skattekostnad		-159 298	186 961
Årsresultat		-159 298	186 961
Totalresultat		-159 298	186 961
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-159 298	186 961
Sum overføringer og disponeringer		-159 298	186 961



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			2 266
Sum varige driftsmidler		0	2 266
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	2 266
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 421	10 070
Andre fordringer		205 791	269 898
Sum fordringer		207 213	279 968
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		571 507	643 217
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		571 507	643 217
Sum omløpsmidler		778 720	923 186
SUM EIENDELER		778 720	925 451

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		497 097	656 395
Sum opptjent egenkapital		497 097	656 395
Sum egenkapital		497 097	656 395
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		2 398	
Sum annen langsiktig gjeld		2 398	0
Sum langsiktig gjeld		2 398	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		217 811	196 118
Annen kortsiktig gjeld		61 414	72 939
Sum kortsiktig gjeld		279 225	269 057
Sum gjeld		281 623	269 057
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		778 720	925 451



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 359978

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 714 259
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 925 714 259
ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 218 637	2 081 960
Sum inntekter		2 218 637	2 081 960
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 243 084	1 758 350
Sum kostnader		2 380 004	1 895 270
Driftsresultat		-161 367	186 690
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 491	270
Sum finansinntekter		2 491	270
Annen finanskostnad		422	
Sum finanskostnader		422	0
Netto finans		2 069	270
Ordinært resultat før skattekostnad		-159 298	186 961
Ordinært resultat etter skattekostnad		-159 298	186 961
Årsresultat		-159 298	186 961
Totalresultat		-159 298	186 961
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-159 298	186 961
Sum overføringer og disponeringer		-159 298	186 961



Organisasjonsnr: 925 714 259
ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		0	2 266
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		0	2 266
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 421	10 070
Andre fordringer		205 791	269 898
Sum fordringer		207 213	279 968
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		571 507	643 217
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		571 507	643 217
Sum omløpsmidler		778 720	923 186
SUM EIENDELER		778 720	925 451
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	497 097	656 395
Sum opptjent egenkapital	497 097	656 395
Sum egenkapital	497 097	656 395
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	2 398	
Sum annen langsiktig gjeld	2 398	0
Sum langsiktig gjeld	2 398	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	217 811	196 118
Annen kortsiktig gjeld	61 414	72 939
Sum kortsiktig gjeld	279 225	269 057
Sum gjeld	281 623	269 057
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	778 720	925 451



Organisasjonsnr: 925 714 259
ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Ensjø Torg 3 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 16. mars - 20. mars 2023

Selskapsnummer: 2696





Velkommen til årsmøte i Ensjø Torg 3 Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. mars kl. 13:00 og lukker 20. mars kl. 13:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2696>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ensjø Torg 3 Boligsameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styreleder Jean-Christophe Parlange velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Jean-Christophe Parlange velges som møteleder.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jevgenija Charipova og Tale Øi velges til protokollvitner.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 2696 Årsrapport Ensjø Torg 3 Boligsameie 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Varamedlemmer i styret

Innstilling

Styrets anbefaler valg av kandidatene. De er 2 dyktige og engasjerte beboere som kan stille opp i styret ved behov.

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- TALE ØI
Tale har bidratt med frivillig arbeid i sameiets egen Trivselsgruppe og ønsker å stille som varamedlem i 1 år.
- VIDAR LANGAAS
Vidar har vært varamedlem i 1 år og har hjulpet styret ved flere anledninger.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jean-Christophe Parlange	Rolf Hofmos Gate 4
Styremedlem	André Church Jakobsen	Rolf Hofmos Gate 2
Styremedlem	Kari-Anne Røisgård	Rolf Hofmos Gate 4
Styremedlem	Ingunn Westerheim	Rolf Hofmos Gate 2
Varamedlem	Anika Kurshed	Rolf Hofmos Gate 2
Varamedlem	Vidar Langaas	Rolf Hofmos Gate 2

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ensjotorg3@styrerrommet.no. Se Ensjø Torg 3 Boligsameies hjemmeside på www.vibbo.no/ensjo-torg-3 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Ensjø Torg 3 Boligsameie

Sameiet består av 70 seksjoner.

Ensjø Torg 3 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925714259, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

133 51

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

Ensjø Torg 3 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid 2022-2023

Styret har arbeidet godt siden årsmøtet i mars 2022. I perioden mellom årsmøtene har vi hatt åtte styremøter. Vi har laget en effektiv arbeidsfordeling, noe som forenkler og effektiviserer styrearbeidet. Styret har lagt stor vekt på å orientere beboerne fortløpende om det som skjer i sameiet og vi har forsøkt å være i forkant i viktige saker, der det er mulig.

Serviceavtaler, leverandører og innkjøp

Sameiet har serviceavtale med følgende leverandører:

Bramo (røykluker)

Otis (ettersyn og heisalarm)

Schneider (nødllys og brann – to ulike avtaler)

Oslo Låsservice (lås, beslag og dørautomatikk)

Bjerke Ventilasjon (vedlikehold ventilasjon)

Curotech (FDV-dokumentasjon – boligperm)

Heiskontrollen AS (årlig heiskontroll)

Boligforvalterne (vaktmester og renhold)

Oppfølging av reklamasjoner, klager og garantisaker

Oppfølging av reklamasjoner overfor Skanska, forsikringssaker og uforutsette hendelser har blitt høyt prioritert. Det har vært en reduksjon i antall klager fra beboere i perioden, men vi har systematisk og konsekvent fulgt opp de som har kommet.

Styret har forsøkt å ha direkte kontakt med de enkelte beboerne for å sikre god gjensidig forståelse av fellesregler og som en del av et forebyggende arbeid mot klager og konflikter.

Sikkerhetstiltak og HMS

Styret har jobbet aktivt med sikkerhet, og spesielt brannsikkerhet. Alle beboerne har blitt regelmessig informert om brannvernrutiner både på oppslagstavle, ved innflytting og på Vibbo. Informasjonen har også blitt publisert på engelsk. Styret vil fortsette dette arbeidet, da vi fremdeles opplever en del falske brannalarmer som kunne blitt stoppet lokalt av beboer.

Brannalarmer som utløses for alle de 70 leilighetene i sameiet oppleves ubehagelig for mange beboere pga. evakuering og innrykk av brannvesenet. Det kan i verste fall også bidra til at beboere ikke reagerer hvis det går en reell alarm.



Brannvesenet fakturerer sameiet for hver utrykning, og fra 2022 viderefakturerer vi den beboer som forårsaker unødig utrykning. Er du i tvil om hva du skal gjøre hvis du utløser alarmen i din leilighet – ta kontakt med styret.

Styret har også hatt flere befaringer med Schneider (leverandør av brannvarslingssystemet) og Brannvesenet. Vi jobber med et prosjekt for å gjøre sameiet vårt teknisk uavhengig fra de andre sameiene i Ensjø Torg på branntavlene våre. Dette arbeidet fortsetter i 2023.

Husordensregler, kommunikasjon og trivelsstiltak

Husordensreglene som ble vedtatt på årsmøtet 2021 er uendret. Styret har oppfordret beboerne til å bruke oppslagstavla på Vibbo, istedenfor andre kanaler som sosiale medier osv., hvor styret ikke uttaler seg. Dette fungerer veldig godt.

Det er publisert 30 nyheter fra styret til beboerne i perioden mars 2022-mars 2023, og vi har mottatt og besvart 555 e-poster til ensjotorg3@styrerommet.no, besvart 110 Vibbo meldinger / SMS fra beboere og gjennomført 150 samtaler med både beboere, andre myndigheter og leverandører. Det er også avholdt 25 befaringer totalt med alle våre leverandører og andre relevante myndigheter.

22 av sameiets 70 eierseksjoner er fremdeles utleieboliger, og dette gir en del merarbeid for styret mht. oppdatering av beboerlister, kommunikasjon, bestilling av nøkler osv.

100 % av seksjonene (minst én eier) kan nå nås elektronisk via e-post eller app. Det er en økning på 5% siden i fjor og vi er fornøyde med dette.

Styret benytter aktivt Vibbo som kommunikasjonskanal og har jevnlig informert beboere om styrets arbeid, sikkerhet og beredskap, heisstans, husordensregler og andre relevante saker. Pr i dag har vi 142 beboere som er logget inn på Vibbo (94 eiere, 27 leietakere, 6 medboere og 3 andre) og 70 av 70 leiligheter har en eller flere beboere pålogget.

Alle e-poster, meldinger, telefonsamtaler og naboklager har fått tett og personlig oppfølging.

Det aller meste har blitt besvart raskt og fått en løsning etter svar/oppfølging fra styret.

Vi har ellers prioritert trivsel både inne og ute, med en videreføring av populære trivelsstiltak som 17. mai-korps, julegrantenning og servering for beboerne i ET3 og ET4. Vår egen trivelskomité avlaster styret på disse arrangementene.

Vi har hatt en liten renovering med maling i fellesarealene i alle etasjene da det var behov for dette etter innflyttingsperioden. Sameiet fremstår nå som meget godt vedlikeholdt.

Økonomi, forsikring og juridiske saker

Styrehonoraret for perioden skal kompensere for tid brukt på oppfølging av leverandører, oppfølging av garasje- og utomhus sameiet, forsikringsskader, løpende kontroll og betaling av sameiets fakturaer, oppfølging av reklamasjoner samt informasjon og henvendelser fra



beboerne. Styret har også brukt en mye tid på å følge opp energiavregningene fra Techem AS etter at disse ble gjennomført i fjor sommer. Det er fremdeles noen uklarheter i faktureringsprosedyrer fra Techem AS til garasjesameiet med viderefakturering av varmtvann til hvert enkelt sameie. Styret jobber med å få til mer forutsigbarhet fra Obos på dette området.

Utomhus sameiet, Garasje sameiet og samarbeid med andre sameier

Styret v/styreleder har samarbeidet med styrene i Ensjø Torg 2 og Ensjø Torg 4 om ulike saker, blant annet om avfallshåndtering og ekstra kapasitet for papiravfall. Vi har også hatt utfordringer med avfallsdumping fra eksterne i våre avfallscontainere, og har fulgt opp dette med dem det gjelder.

Styret besluttet å ikke bestille ekstra avfallscontainere for spesialavfall i 2022 som et ledd i å redusere sameiets kostnader. Beboerne har blitt minnet om at det er deres eget ansvar å kjøre bort spesialavfall til egnet anlegg.

Vi har også hatt kontakt med de andre sameiene for å finne tiltak for å redusere narkotikamisbruk i nærområdet, noe som ser ut til å ha hatt noe effekt. Dette er et problem vi jobber kontinuerlig med, og vi ser på mulige nye tiltak for området under trappen og ved siden av barnehagen. Styreleder deltok på et samarbeidsmøte med øvrige styreledere i ET 2 (over barnehagen) og ET4.

Styrets representant i garasjesameiet har også brukt tid på oppfølging av ulike problemer i garasjesameiet.

Vi har også tett samarbeid med Ensjø Torg utomhus sameie der vår styreleder er valgt som leder og representerer vårt sameie og dets interesser. Utomhus sameiet har hovedansvaret for fellesarealene ute, dvs. fellestage, adkomstveier til oppgangene, snøbrøyting, forvaltning av parkering via parkeringsselskap og søppelhåndtering. Det siste året har det vært lagt ned mye arbeid knyttet til gartnerbytte, utbedringer i fellestage, ferd- / og adkomst til byggene, regler for avfallshåndtering og oppfølging av klager til Skanska fra leveransetidspunktet.

Styrets visjon og mål

Styrets visjon og forpliktelse er å bidra til å skape et trivelig, trygt og sikkert bomiljø. Det gjør vi blant annet gjennom kontinuerlig kontroll og forbedring av infrastruktur og bygningsmasse og gode HMS-prosedyrer. Vi skal sørge for en meget nøktern forvaltning av sameiets fellesmidler. Det er styrets oppfatning at vi har klart å etterleve dette.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte energikostnader og utgifter til administrasjon av fjernvarme og forbruk i fellesarealer.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 499 495.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Til drift og vedlikehold er det budsjettet med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader. Det er fra styret meldt inn at det ikke er planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2023.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ensjø Torg 3 Boligsameie.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Ensjø Torg 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjø Torg 3 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder 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 regnskapsførererselskap



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslø, 21. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 925 714 259, KUNDENR. 2696

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 217 275	2 081 760	2 199 000	2 493 000
Andre inntekter	3	1 362	200	0	76 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 218 637	2 081 960	2 199 000	2 569 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-11 125	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-110 473	-107 358	-110 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-2 648	-2 904	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-270 497	-203 365	-230 000	-395 000
Forsikringer		-110 039	-101 740	-115 000	-121 000
Kommunale avgifter	9	-627 564	-603 694	-620 000	-719 000
Andre anlegg	10	-143 875	-67 618	0	-180 000
Kostnader sameie	16	-28 333	-17 131	-131 400	0
Energi/fyring	11	-320 284	0	-100 000	-165 000
TV-anlegg/bredbånd		-285 075	-318 630	-320 000	-299 000
Andre driftskostnader	12	-335 797	-324 784	-386 000	-416 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 380 004	-1 895 270	-2 160 400	-2 559 500
DRIFTSRESULTAT		-161 367	186 690	38 600	9 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	2 491	270	0	0
Finanskostnader	14	-422	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 069	270	0	0
ÅRSRESULTAT		-159 298	186 961	38 600	9 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	186 961		
Fra opptjent egenkapital		-159 298	0		



ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 925 714 259, KUNDENR. 2696

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	0	2 266
SUM ANLEGGSMIDLER		0	2 266
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 787	0
Kundefordringer		1 421	10 070
Forskuddsbetalte kostnader		9 030	9 030
Energiavregning	15	188 974	260 868
Driftskonto OBOS-banken		419 846	193 110
Sparekonto OBOS-banken		151 661	450 107
SUM OMLØPSMIDLER		778 720	923 186
SUM EIENDELER		778 720	925 451
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		497 097	656 395
SUM EGENKAPITAL		497 097	656 395
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	2 398	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 398	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 414	72 939
Leverandørgjeld		217 811	196 118
SUM KORTSIKTIG GJELD		279 225	269 057
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		778 720	925 451
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	159 093	3 466



Oslo, 17.02.2023
Styret i Ensjø Torg 3 Boligsameie

Jean-Christophe Parlange /s/ Andre Church Jakobsen /s/ Kari-Anne Røisgård /s/

Ingunn Westerheim /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 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskost brøk	1 655 315
Felleskost likt	277 200
Bredbånd	176 400
TV	108 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 217 275

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Nettinnbetalinger	1 327
SUM ANDRE INNTEKTER	1 362

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2021/2022, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddager for kr 8 296, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-2 648
SUM KONSULENTHONORAR	-2 648

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-45 518
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 503
Drift/vedlikehold heisanlegg	-52 349
Drift/vedlikehold brannsikring	-110 755
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 317
Kostnader dugnader	-4 054
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-270 497

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-346 729
Renovasjonsavgift	-280 835
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-627 564

**NOTE: 10****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Ensjø Torg Utomhussameie	-143 875
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-143 875

SUM ANDRE ANLEGG	-143 875
-------------------------	-----------------

Se også note 16.

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-172 631
Andre fyringskostnader	-147 653
SUM ENERGI / FYRING	-320 284

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 383
Vaktmestertjenester	-36 900
Vakthold	-75 175
Renhold ved firmaer	-194 444
Andre fremmede tjenester	-8 405
Kontor- og datarekvista	-680
Trykksaker	-32
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 296
Andre kontorkostnader	-1 115
Porto	-120
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 299
Velferdskostnader	-198

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-335 797
----------------------------------	-----------------

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	601
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 554
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	318
Andre renteinntekter	18
SUM FINANSINNTEKTER	2 491

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-217
Andre rentekostnader	-205
SUM FINANSKOSTNADER	-422

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-719 605
SUM INNETEKTER	-719 605

KOSTNADER

Overført	908 579
SUM KOSTNADER	908 579

SUM ENERGIAVREGNING	188 974
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. 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 enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG****Selskapet eier 330/5276 deler av Ensjø Torg Garasjesameie.**

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden som utgjør 1 583 347.

Selskapets andel i Ensjø Torg Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Se under.

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

Selskapet eier også 70/235 av Ensjø Torg Utomhussameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden som utgjør kr 201 625.

Selskapets andel i Ensjø Torg Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Se under. Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "andre anlegg".



Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Andel egenkapital i Ensjø Torg Garasjesameie	-10 739
Andel egenkapital i Ensjø Torg Utomhusameie	8 340
SUM ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG	-2 398



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7479295. 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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.03.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 20.03.23

Selskapsnummer: 2696 **Selskapsnavn:** Ensjø Torg 3 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Jean-Christophe Parlange velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Jevgenija Charipova og Tale Øi velges til protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

TALE ØI

VIDAR LANGAAS

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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