



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 568 040
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ENSJØVEIEN 27
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 13.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 975568040

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 606 266	2 506 273
Sum inntekter		2 606 266	2 506 273
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	83 285
Annen driftskostnad		1 860 944	1 829 503
Sum kostnader		1 963 634	1 912 788
Driftsresultat		642 631	593 486
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 520	7 781
Sum finansinntekter		5 520	7 781
Annen finanskostnad		326 288	287 721
Sum finanskostnader		326 288	287 721
Netto finans		-320 768	-279 940
Resultat før skattekostnad		321 863	313 546
Årsresultat		321 863	313 546
Totalresultat		321 863	313 546
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		321 863	313 546
Sum overføringer og disponeringer		321 863	313 546



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		68	6 434
Andre fordringer		94 305	97 835
Sum fordringer		94 373	104 269
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		787 219	585 425
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		787 219	585 425
Sum omløpsmidler		881 592	689 694
SUM EIENDELER		881 592	689 694

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 537 620	3 859 483
Sum opptjent egenkapital		-3 537 620	-3 859 483
Sum egenkapital		-3 537 620	-3 859 483
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 211 911	4 342 035
Sum annen langsiktig gjeld		4 211 911	4 342 035
Sum langsiktig gjeld		4 211 911	4 342 035
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 292	27 290
Leverandørgjeld		101 994	142 355
Annen kortsiktig gjeld		78 015	37 497
Sum kortsiktig gjeld		207 301	207 142
Sum gjeld		4 419 212	4 549 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		881 592	689 694



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 389669

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 568 040
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ENSJØVEIEN 27
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 12.05.2025



Organisasjonsnr: 975 568 040
SAMEIET ENSJØVEIEN 27

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 606 266	2 506 273
Sum inntekter		2 606 266	2 506 273
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	83 285
Annen driftskostnad		1 860 944	1 829 503
Sum kostnader		1 963 634	1 912 788
Driftsresultat		642 631	593 486
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 520	7 781
Sum finansinntekter		5 520	7 781
Annen finanskostnad		326 288	287 721
Sum finanskostnader		326 288	287 721
Netto finans		-320 768	-279 940
Resultat før skattekostnad		321 863	313 546
Årsresultat		321 863	313 546
Totalresultat		321 863	313 546
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		321 863	313 546
Sum overføringer og disponeringer		321 863	313 546



Organisasjonsnr: 975 568 040
SAMEIET ENSJØVEIEN 27

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		68	6 434
Andre fordringer		94 305	97 835
Sum fordringer		94 373	104 269
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		787 219	585 425
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		787 219	585 425
Sum omløpsmidler		881 592	689 694
SUM EIENDELER		881 592	689 694
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 537 620	3 859 483
Sum opptjent egenkapital		-3 537 620	-3 859 483



Sum egenkapital	-3 537 620	-3 859 483
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 211 911	4 342 035
Sum annen langsiktig gjeld	4 211 911	4 342 035
Sum langsiktig gjeld	4 211 911	4 342 035
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 292	27 290
Leverandørgjeld	101 994	142 355
Annen kortsiktig gjeld	78 015	37 497
Sum kortsiktig gjeld	207 301	207 142
Sum gjeld	4 419 212	4 549 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	881 592	689 694



Organisasjonsnr: 975 568 040
SAMEIET ENSJØVEIEN 27

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 2025

Innkalling

S.nr. 5142

SAMEIET ENSJØVEIEN 27



Velkommen til årsmøte i SAMEIET ENSJØVEIEN 27

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2025 kl. 18:00, I bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre saker for votering
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ENSJØVEIEN 27



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Øyvind Csiszar foreslås som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Protokollvitne velges på møte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport 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. Styrets årsberetning 2024.pdf
- 2. 5142 Sameiet Ensjeveien 27.pdf
- 3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.



Sak 7

Andre saker for votering

Forslag fremmet av:

Tommi Stefan Luchsinger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Til årsmøtet ønsker jeg å foreslå en ordning for overskuddsmidler, slik at de i større grad kommer beboerne til gode i de årene hvor utgiftene blir lavere enn innbetalingene.

Uforutsette utgifter er tidligere tatt høyde for ved et budsjettert overskudd på 150–300 000 per år. Hovedsakelig er det faktiske oppvarmings- og utbedringskostnader som varierer, og feks. milde vintre gir ekstra overskudd på toppen av budsjettet. Dette overføres normalt til sameiets konto som allerede oppfyller Obos' anbefalte buffernivå. Fellesutgiftene er høye, hovedsakelig grunnet:

- 1) Svært høye energikostnader
- 2) Høyt budsjettert resultat
- 3) Høy rente på fellesgjeld

Bør være et mål å redusere disse på sikt. Overskudd ved år med lave kostnader bør tilfalle de som har betalt inn, ikke fremtidige beboere (ved å bli stående på en konto). I tillegg til å måtte dekke lånevdrag kan overskuddslikviditet avsettes til prosjekter. Jeg har derfor forslag til ett vedtak:

- 1) Styret oppretter et fond/konto øremerket utbedringsprosjekter. Etter overføring av årets resultat skal sameiets kontantbeholdning disponeres med følgende prioritet:
 - a. En buffer på 20 % av årets innkrevde felleskostnader beholdes på høyrentekonto (ca. 500 000 i 2023).
 - b. Overskytende overføres til utbedringsfondet, begrenset til 5 % av årets felleskostnader (ca. 130 000 i 2023).
 - c. Resterende brukes til nedbetaling av gjeld utover nedbetalingsplan.

Fondet tilhører sameiet og kan omdisponeres ved avstemning, f.eks. ved stor uforutsett utgift eller hvis det blir for stort. Utbedringer er ikke begrenset til fondets saldo, og prosjekter vedtas som vanlig, inkludert evt. låneopptak.

Styrets innstilling

Styret er enig i at vi ønsker å betale ned ekstra på lånet, når økonomien tillater dette. Vi kan likevel ikke støtte forslaget som er kommet inn.

Siden rørfornyingen vi utførte i 2021, har nå Sameiet spart opp midler på vår bufferkonto, tilsvarende ca. 20% av årlige inntekter, noe som tilsvarende anbefalt beløp fra OBOS (forretningsfører). Dette har altså tatt tre - fire år å spare opp.

Imidlertid ser styret problemer med å forholde seg til svært detaljerte føringer ved eventuelle overskudd på resultatregnskapet vårt. Dette fordi vi mener at fleksibiliteten i forhold til hvilke utfordringer/prosjekter vi har foran oss, blir mye mindre. Eksempelvis kan et års overskudd være en nødvendighet for neste års prosjekter, noe vi mener ikke blir fanget opp av dette forslaget. Styret er bevisste på og ønsker å sette av et eventuelt overskudd til vedlikehold/utbedringer, men benytter sameiets bufferkonto, som er en høyrente konto for enkelt



å kunne disponere midler til vedlikehold. Øremerking av overskudd til slike formål vil redusere nødvendig fleksibilitet styret har behov for i forbindelse med forefallende og planlagt vedlikehold, eller andre prosjekter.

Styret ønsker altså å betale ekstra på lånene våre når vi har likviditet til dette. Styret kommer til å vurdere dette årlig, og vil informere om dette på årsmøte. Vi støtter derfor ikke dette forslaget, selv om vi er enig i prinsippet med å betale ned på ekstra på lånet når vi har likviditet til dette, sett ut fra de ovennevnte forutsetningene.

Forslag til vedtak

1) Styret oppretter et fond/konto øremerket utbedringsprosjekter. Etter overføring av årets resultat skal sameiets kontantbeholdning disponeres med følgende prioritet: a. En buffer på 20 % av årets innkrevde felleskostnader beholdes på høyrentekonto (ca. 500 000 i 2023). b. Overskytende overføres til utbedringsfondet, begrenset til 5 % av årets felleskostnader (ca. 130 000 i 2023). c. Resterende brukes til nedbetaling av gjeld utover nedbetalingsplan.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

På årsmøtet 2024 ble Mariann Dehli Myhre valgt som styremedlem til 2026, og Finn Kristian Rognstad valgt som varamedlem til 2026.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øyvind Csiszár

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frank Solheim

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anastasia Wraa



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte 18.04.2024 fikk styret følgende sammensetning:

Øyvind Csiszár	styreleder	- til 2025
Frank Solheim	styremedlem	- tidligere valgt til 2025
Mariann Dehli Myhre	styremedlem	- til 2026
Finn Kristian Rognstad	varamedlem	- til 2026
Anastasia Wraa	varamedlem	- tidligere valgt til 2025

Likestilling

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS. Kontaktperson er Andreas Flataker. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er BDO AS

Vaktmester og andre tjenester

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

Takster og forsikringer

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

Bruk og utleie av seksjoner

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

Bomiljø

Bomiljøet i Ensjøveien 27 oppfattes som jevnt over godt. Styret minner likevel om at husordensreglene skal overholdes. Det er seksjonseiers ansvar at husordensreglene følges, også ved utleie. Vi opplever desverre at noen bruker fellesområdene i kjelleren til lagringsplass, samt hensetter ting som skal kastes. Dette er ikke akseptabelt! Det SKAL også meldes ifra i forkant når støyende oppussingsarbeid skal foregå. Sameiets facebookside og VIBBO er en nyttig



informasjonskanal, som hele tiden kan benyttes til praktisk informasjon, nabovarsler, og andre spørsmål man kan få et raskt svar på. Vi oppfordrer alle til å bruke disse sidene!

Møtevirksomhet og styrets arbeid

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

Dugnader

Vi gjennomførte en dugnad våren 2024, hvor uteområdene som vanlig ble frisket opp. Vi plantet blomster rundt bygget og i hagen. Vi leide ikke container denne gangen.

Vi gjennomførte også høstdugnad i 2023. Denne gangen stilte en beboer opp med en kvistemaskin, noe som var til meget stor hjelp. Vi fikk kuttet hekkene rundt på eiendommen kraftig, lagd flis av dette, og spredt dette rundt på plenen. Vi fikk også fjernet masse grus fra vinteren, til dette brukte vi lsekk. Begge dugnadene ble i god tradisjon avsluttet med grillmat og drikke.

Tenning av julegran

I god tradisjon ble også julegranen vår tent første søndag i advent.

Vaskeriet

Dette fungerer bra, både med myntbetaling og betaling via app. Vi oppfordrer alle brukere av vaskeriet om å holde orden, følge oppsatte tider og instruksjon for bruk, samt gi beskjed til styret dersom det opptages avvik/feil. Vi har ikke hatt noen større problemer med maskinene dette året.

Vedlikehold

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

Arbeidet med å forlenge taket over balkongene med 5-7 centimeter, (for å minimere vandrypping nedover etasjene), ble aldri utført. Nå ser det heller ikke ut som dette blir gjort, siden taktekker ikke lenger ønsker å gjøre jobben.

Ellers slapp vi unna større vedlikehold dette året, det er kun nødvendige småreparasjoner som er blitt utført av vaktmester og av noen flinke beboere.

Fellesutgifter og andre utgifter

Styret valgte å ikke heve disse for 2025.

Innstallering av ladeplasser på parkeringsplassen

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i november 2024, hvor det ble vedtatt å gjennomføre dette prosjektet. Vi låner kr. 200.000.- til å dekke ca. halvparten av utgiftene. Vi regner med at dette blir ferdigstilt i løpet våren/sommeren 2025.

Orientering om planer av oppgradering av hagen/eiendommen

Styret arbeider nå med planer om en nedgravd avfallsløsning. Dette vil i så fall frigjøre arealene der søppelskurene står i dag, og vi vil kanskje også få utvidet parkeringsplassen vår. Imidlertid er dette prosjektet avhengig av godkjenning fra Oslo kommune. Det vil bli foretatt en befaring på eiendommen av Oslo kommune, da får vi forhåpentligvis en del svar, både muligheten til gjennomføring, og ikke minst en kostnadsoversikt.



I perioden er det utbetalt ordinært styrehonorar til styrets medlemmer. Medlemmene har ikke mottatt andre godtgjørelser.

Overdragelser

Det har vært 7 overdragelser i 2024. Styret ønsker de nye sameierne velkommen!

Virksomheten art

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

Ansatte/arbeidsmiljø

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

Ytre miljø

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Driftsresultatet viser et overskudd på kr. 642.631.- Etter finanskostnader, (renter lån), viser årsresultatet et overskudd på kr. 321.863.- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

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

Oslo, 10.03.2025

Øyvind Csiszár
Styreleder

Frank Solheim
Styremedlem

Mariann Dehli Myhre
Styremedlem

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ENSJØVEIEN 27.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H7C6K-0ED33-507Z3-351TC-6AB04-026ZD



PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 77.18.xxx.xxx

2025-03-27 11:13:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H7C6K-0ED33-S07Z3-351TC-6AB04-026ZD

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller Penneos valideringsverktøy for digitale signaturer.

11 av 19



SAMEIET ENSJØVEIEN 27
ORG.NR. 975 568 040, KUNDENR. 5142

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 580 874	2 488 164	2 578 045	2 595 645
Vaskeri	10	23 392	14 024	20 000	20 000
Andre inntekter	3	2 000	4 086	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 606 266	2 506 273	2 598 045	2 615 645
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-10 292	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-90 000	-72 993	-75 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-9 804	-22 029	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-89 251	-79 660	-84 440	-89 000
Konsulenthonorar	7	-4 006	-10 699	-21 000	-21 000
Drift og vedlikehold	8	-89 966	-101 998	-220 000	-291 000
Forsikringer		-179 009	-167 536	-184 259	-219 560
Kommunale avgifter	9	-385 109	-327 898	-383 624	-438 821
Energi/fyring	11	-575 216	-618 160	-486 284	-486 000
TV-anlegg/bredbånd		-328 266	-313 198	-328 858	-342 000
Andre driftskostnader	12	-200 317	-188 325	-199 000	-201 320
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 963 634	-1 912 788	-2 006 465	-2 203 701
DRIFTSRESULTAT		642 631	593 486	591 580	411 944
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	5 520	7 781	0	0
Finanskostnader	14	-326 288	-287 721	-306 000	-296 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-320 768	-279 940	-306 000	-296 000
ÅRSRESULTAT		321 863	313 546	285 580	115 944
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		321 863	313 546		



SAMEIET ENSJØVEIEN 27
ORG.NR. 975 568 040, KUNDENR. 5142

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		68	6 434
Forskuddsbetalte kostnader		94 305	97 835
Driftskonto OBOS-banken		374 038	585 425
Sparekonto OBOS-banken		413 181	0
SUM OMLØPSMIDLER		881 592	689 694
SUM EIENDELER		881 592	689 694
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-3 537 620	-3 859 483
SUM EGENKAPITAL		-3 537 620	-3 859 483
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 211 911	4 342 035
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 211 911	4 342 035
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 015	37 497
Leverandørgjeld		101 994	142 355
Påløpte renter		27 292	27 290
SUM KORTSIKTIG GJELD		207 301	207 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		881 592	689 694
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025
Styret i Sameiet Ensjøveien 27

Øyvind Csiszar

Frank Raymond Solheim

Mariann Dehli Myhre

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 207 188
Energi	756 336
TV/Internett	323 400
Vedlikehold	219 840
Parkering	39 000
Vedlikehold 2	35 110
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 580 874

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 500
Skilt	500
SUM ANDRE INNETEKTER	2 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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 2023/2024, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 804.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 006
SUM KONSULENTHONORAR	-4 006

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 772
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 807
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 344
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 043
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-89 966

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-273 313
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-111 524
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-385 109

NOTE: 10**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter - fra innbetalinger	23 392
SUM INNETEKTER VASKERI	23 392

SUM VASKERI**23 392****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-14 459
Varmesentralen	-15 360
Fjernvarme	-545 397
SUM ENERGI / FYRING	-575 216

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 175
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 243
Vaktmestertjenester	-100 740
Renhold ved firmaer	-42 752
Snørydding	-31 375
Andre fremmede tjenester	-5 594
Andre kontorkostnader	-1 036
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 929
Øreavrunding	58
Velferdskostnader	-402
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-200 317

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter bank	5 095
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	425
SUM FINANSINTEKTER	5 520

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-326 288
SUM FINANSKOSTNADER	-326 288

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,15 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2021

-4 825 000

Nedbetalt tidligere

482 965

Nedbetalt i år

130 124

-4 211 911

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-4 211 911



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.04.25

Selskapsnummer: 5142 Selskapsnavn: SAMEIET ENSJØVEIEN 27

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.