



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 466 164  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET MANESJEN BLOKK 8A OG 8B  
Forretningsadresse: v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS  
Erich Mogensøns vei 12  
0594 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Mørch jr.  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 29.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		783 090	694 596
Annen driftsinntekt	4	593 448	158 417
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 376 538</b>	<b>853 013</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad	2-4	1 327 546	740 137
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 430 236</b>	<b>842 827</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-53 698</b>	<b>10 186</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 515	3 499
Kundeutbytte		9 580	8 920
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 095</b>	<b>12 419</b>
<b>Netto finans</b>		<b>21 095</b>	<b>12 419</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-32 603</b>	<b>22 605</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-32 603</b>	<b>22 605</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-32 603</b>	<b>22 605</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-32 603	22 605
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-32 603</b>	<b>22 605</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		52 123	1 658
Andre fordringer		41 429	38 740
Sum fordringer		93 552	40 398
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1	237 330	306 949
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		237 330	306 949
Sum omløpsmidler		330 882	347 347
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>330 882</b>	<b>347 347</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		233 984	266 587
Sum opptjent egenkapital		233 984	266 587
Sum egenkapital		233 984	266 587
Sum langsiktig gjeld		0	0



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		62 352	34 158
Skyldige offentlige avgifter		9 018	19 929
Annen kortsiktig gjeld		25 528	26 673
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>96 898</b>	<b>80 760</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>96 898</b>	<b>80 760</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>330 882</b>	<b>347 347</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 346955

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 982 466 164  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET MANESJEN BLOKK 8A OG 8B  
Forretningsadresse: v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS  
Erich Mogensøns vei 12  
0594 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Mørch jr.  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

**Grunnlag for avgivelse**

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 10.04.2024



Organisasjonsnr: 982 466 164  
SAMEIET MANESJEN BLOKK 8A OG 8B

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		783 090	694 596
Annen driftsinntekt	4	593 448	158 417
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 376 538</b>	<b>853 013</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad	2-4	1 327 546	740 137
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 430 236</b>	<b>842 827</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-53 698</b>	<b>10 186</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 515	3 499
Kundeutbytte		9 580	8 920
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 095</b>	<b>12 419</b>
<b>Netto finans</b>		<b>21 095</b>	<b>12 419</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-32 603</b>	<b>22 605</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-32 603</b>	<b>22 605</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-32 603</b>	<b>22 605</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-32 603	22 605
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-32 603</b>	<b>22 605</b>



Organisasjonsnr: 982 466 164  
SAMEIET MANESJEN BLOKK 8A OG 8B

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		52 123	1 658
Andre fordringer		41 429	38 740
Sum fordringer		93 552	40 398
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1	237 330	306 949
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		237 330	306 949
Sum omløpsmidler		330 882	347 347
SUM EIENDELER		330 882	347 347
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		233 984	266 587
Sum opptjent egenkapital		233 984	266 587
Sum egenkapital		233 984	266 587
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		62 352	34 158
Skyldige offentlige avgifter		9 018	19 929
Annen kortsiktig gjeld		25 528	26 673
Sum kortsiktig gjeld		96 898	80 760
Sum gjeld		96 898	80 760



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

330 882

347 347



Organisasjonsnr: 982 466 164  
SAMEIET MANESJEN BLOKK 8A OG 8B

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

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>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



## Styrets årsberetning 2023

**SAMEIET MANESJEN BLOKK 8A OG 8B**

Org. nr. 982 466 164 Gnr. 125 Bnr. 823

### Styrets sammensetning:

Erik Øiesvold	leder
Ivar Strøm	styremedlem
Ragnhild Rønning	styremedlem
Alex Berge	styremedlem
Valgkomitè:	Jan Erik Hellem og Åshild Dammen Willersrud

Regnskapsfører :	Nordberg Eiendomsforvaltning as.
Revisor :	Unic Revisjon as.
Forsikring :	Bygningene er forsikret i Gjensidige forsikring.

### Utdrag av saker behandlet i 2023

Styret har i 2023 avholdt 6 styremøter. Ut over dette har styremedlemmene jevnlig kontakt på telefon og mail. Styret er representert i FM (Felles Manesjen) som ivaretar felles avtaler og arealer. Eksempel er vaktmester tjeneste, renhold, gartner og snørydding m.m.

Styret har løpende fulgt opp henvendelser fra beboere og gjennomført HMS tiltak som kontroll av brannvarsling og apparater, el-kontroll, ventilasjon og VVS.

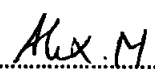
1. Vaktmestertjenester, vedlikehold og renhold av fellesarealer ivaretas av TOMA.
2. Intern orden og kontroll jobbes det kontinuerlig med. Saker følges fortløpende opp.
3. Styret har nå et elektronisk register i styret.com, hvor vi til enhver tid etterstreber å ha kontroll over beboere i blokkene. Utsendelser foregår på epost og AVSENDER ADRESSE ER :  
*Sameiet Manesjen blokk 8 a og 8 b via mailgun.org*  
(Denne kan havne i SPAM – og må derfor «godkjennes» som «lovlig mail»).
4. Parkering håndteres av Smart Security på vegne av Felles Manesjen. Registrering nå også mulig digitalt.
5. Røykvarslere og brannslukningsapparat og varslingsrutiner er gjennomgått ved egentest.
6. Ledelys (nødllys) ble byttet i 2023 da batterier ikke lenger kan skaffes.
7. Heisene følges opp fortløpende gjennom avtale med Kone heis.

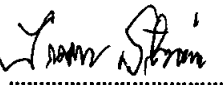



8. Arbeidet med garasjeanleggene mot Manesjen 6 er påbegynt og forventes ferdigstilt i 2024 grunnet reklamasjonsarbeider. Garasjeanleggene Manesjen 8b / 9-11 jobbes det med å finne løsninger i løpet av 2024.
9. Tilstandsrapport for byggene. Styret har gjennomført HMS sammen med en erfaren bygningsingeniør / takstmann og laget et grunnlag for en vedlikeholdsplan. Takbelegg må påregnes å byttes i løpet av de neste par år.
10. Vi har byttet ringeanlegg i 8 b etter at flere leiligheter mistet kontakt med inngangsdøren. Det gamle anlegget var utgått og også telefoner måtte fornyes.
11. Økonomi : Styret har begynt å jobbe med et budsjett for vedlikehold frem mot 2040. I den anledning startet en prosess med å styrke økonomi slik vi varslet i 2022. Siden kostandene etter Covid også i stor grad spiste opp den økningen vi hadde lagt inn for 2023 måtte vi gjennomføre en ekstra økning for 2024 utenom det som var planlagt.
12. VVS og Elektro kontrolleres årlig for feil og mangler og vi har gjort avtaler som også beboere bør benytte seg av. Styret følger opp de til enhver tid rapporterte avvik og skal i løpet av 2024 kunne være ajour mht. disse fagene.
13. Avtrekksvifter og kanaler. Det er stadig flere sameiere som bytter ut gamle kjøkkenvifter i forbindelse med rehabilitering og går over på kullfilter.
14. Avtaler som også sameiere kan benytte :  
Elektriker : Gardermoen Elektro : 6394 8900  
Rørlegger : Lunner og Aas rørleggerservice as : 6397 9200  
15 % på jobb + 10-20 % på matriell.  
Markiser : Romerike markiseservice 6399 9532 - 35 % på veiledende priser
15. Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2023.
16. Styret foreslår at underskuddet føres mot annen egenkapital.
17. Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

Jessheim 20.2.2024

  
Ragnhild Rønning  
Styremedlem

  
Alex Berge  
Styremedlem

  
Ivar Strøm  
Nestleder

  
Erik Øiesvold  
Styreleder





<b>SAMEIET MANESJEN BLOKK 8 A OG 8 B</b>			
<b>BALANSE</b>			
<b>Eiendeler</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Debitorer		kr -	kr -
Restanse fellesutgifter		kr 52 123	kr 1 658
Forskuddsbetalte kostnader		kr 41 429	kr 38 740
Bankinnskudd	Note 1	kr 237 330	kr 306 949
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>kr 330 882</b>	<b>kr 347 347</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>kr 330 882</b>	<b>kr 347 347</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital		kr 233 984	kr 266 587
<b>Sum egenkapital</b>		<b>kr 233 984</b>	<b>kr 266 587</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig skattetrekk		kr 6 375	kr 14 430
Skyldig arbeidsgiveravgift m.v.		kr 2 643	kr 5 499
Avsatt rest styrehonorar		kr 15 000	kr 15 000
Avsatt aga av rest styrehonorr		kr 2 115	kr 2 115
Kreditorer		kr 62 352	kr 34 158
Forskudd fellesutgifter		kr 8 413	kr 9 558
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>kr 96 898</b>	<b>kr 80 760</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>kr 330 882</b>	<b>kr 347 347</b>
Oslo <u>03.02.24</u>			
31.12.23			
Erik Øiesvold /s/ styreleder			
Ivar Strøm /s/	Ragnhild Rønning /s/	Alex Berge /s/	



SAMEIET MANESJEN BLOKK 8 A OG 8 B			
<b>NOTER TIL REGNSKAP 2023</b>			
<b>Regnskapsprinsipper</b>			
Selskapt er et eierseksjonssameie med 36 seksjoner. Iht. § 64 i lov om eierseksjoner skal selskapet utarbeide årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelser gitt i regnskapsloven.			
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.			
<b>Salgsinntekter og kostnader</b>			
Inntektsføring skjer etter opptjenningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.			
<b>Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld</b>			
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.			
Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likeht med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.			
<b>Note 1</b>	<b>Bankinnskudd</b>		
	Innstående på bankkonto for skattetrekk kr 6.375		
<b>Note 2</b>	<b>Vedlikehold</b>		
	Bygninger: serviceavtaler/rep/montert ventilasjonshatter etc	kr	12 690
	VVS: serviceavtale/rep	kr	8 043
	Elektrisk: byttet nødlysmatruer/rep sikring løst ut/jordfeil	kr	49 551
	Porttelefon: montert nye telefoner i oppg. B	kr	71 000
	Heiser: smøring-ettersyn/kontroller/div rep	kr	81 591
		<b>kr</b>	<b>222 875</b>
<b>Note 3</b>	<b>Diverse kostnader</b>		
	Kopiering/porto/datakostnader	kr	3 656
	Konsulentonorar	kr	2 500
	Gaver	kr	249
	Kontingent	kr	2 900
	Bankomkostninger	kr	5 748
		<b>kr</b>	<b>15 053</b>
<b>Note 4</b>	<b>Garasjer</b>		
	Inntekter garasjeleie	kr	32 860
	Ekstrainnbetaling rehab. garasje	kr	434 080
	<b>Inntekter</b>	<b>kr</b>	<b>466 940</b>
	Andel kostnader drift garasje	kr	85 756
	Andel rehab garasje	kr	434 080
	<b>Utgifter</b>	<b>kr</b>	<b>519 836</b>



**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

**Unic Revisjon AS**

Medlem av Den norske Revisorforening  
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no  
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Manesjen Blokk 8A og 8B

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Manesjen Blokk 8A og 8B som viser et underskudd på kr 32 603. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsberetning. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.



**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

## Ledelsens 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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>

Oslo, 27. februar 2024  
Unic Revisjon AS

---

Arild Breivold  
statsautorisert revisor