



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 598 862  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: MUSKAT C1 OG C2 SAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ramazan Ay  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 584 192	2 283 168
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 584 192</b>	<b>2 283 168</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		124 996	125 510
Annen driftskostnad		2 529 874	2 034 591
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 654 870</b>	<b>2 160 101</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-70 678</b>	<b>123 067</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 450	2 701
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 450</b>	<b>2 701</b>
Annen finanskostnad			267
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>267</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 450</b>	<b>2 434</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-62 228</b>	<b>125 501</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-62 228</b>	<b>125 501</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-62 228</b>	<b>125 501</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-62 228	125 501
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-62 228</b>	<b>125 501</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		18 803	267
Andre fordringer		42 875	87 726
Sum fordringer		61 678	87 992
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		817 548	686 887
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		817 548	686 887
Sum omløpsmidler		879 226	774 880
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>879 226</b>	<b>774 880</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		367 782	430 010
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>367 782</b>	<b>430 010</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>367 782</b>	<b>430 010</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		308 182	285 748
Skyldige offentlige avgifter		8 877	
Annen kortsiktig gjeld		194 385	59 121
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>511 444</b>	<b>344 869</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>511 444</b>	<b>344 869</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>879 226</b>	<b>774 880</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366299

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 598 862  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: MUSKAT C1 OG C2 SAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ramazan Ay  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2024



Organisasjonsnr: 920 598 862  
MUSKAT C1 OG C2 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 584 192	2 283 168
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 584 192</b>	<b>2 283 168</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		124 996	125 510
Annen driftskostnad		2 529 874	2 034 591
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 654 870</b>	<b>2 160 101</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-70 678</b>	<b>123 067</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 450	2 701
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 450</b>	<b>2 701</b>
Annen finanskostnad			267
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>267</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 450</b>	<b>2 434</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-62 228</b>	<b>125 501</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-62 228</b>	<b>125 501</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-62 228</b>	<b>125 501</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-62 228	125 501
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-62 228</b>	<b>125 501</b>



Organisasjonsnr: 920 598 862  
MUSKAT C1 OG C2 SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		18 803	267
Andre fordringer		42 875	87 726
Sum fordringer		61 678	87 992
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		817 548	686 887
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		817 548	686 887
Sum omløpsmidler		879 226	774 880
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>879 226</b>	<b>774 880</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		367 782	430 010
Sum opptjent egenkapital		367 782	430 010



Sum egenkapital	367 782	430 010
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	308 182	285 748
Skyldige offentlige avgifter	8 877	
Annen kortsiktig gjeld	194 385	59 121
Sum kortsiktig gjeld	511 444	344 869
Sum gjeld	511 444	344 869
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>879 226</b>	<b>774 880</b>



Organisasjonsnr: 920 598 862  
MUSKAT C1 OG C2 SAMEIE

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7717

Muskat C1 og C2 Sameie



## Velkommen til årsmøte i Muskat C1 og C2 Sameie

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

### Dato for årsmøtet:

3. april 2024 kl. 18:00, Quality Hotel Hasle Linie, Bøkkerveien 15, 0579 Oslo.

### 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. Prinsippvedtak om oppføring av pergola på takterrasse
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Muskat C1 og C2 Sameie



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Vibeke Sætre Pettersen fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Vibeke Sætre Pettersen. Protokollvitne velges på årsmøtet.



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 dekning av negativt resultat med overføring fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes med overføring fra egenkapital.

#### Vedlegg

1. 7717 Muskat sameie årsrapport -regnskap 2023.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000,-.



Sak 7

### **Prinsippvedtak om oppføring av pergola på takterrasse**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

#### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår for årsmøtet at det godkjennes at pergola som prinsipp er godkjent i sameiet. Styret gis fullmakt av Årsmøtet til å godkjenne den enkelte installasjon, gitt eventuell godkjenning fra PBE samt at andre retningslinjer og krav styret setter er fulgt.

#### **Vedlegg**

2. Prinsippvedtak om pergola på takterrasse 7717.pdf

Sak 8

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Andreas Brekke Tvedt	Bøkkerveien 28 A
Styremedlem	Øyvind Øksnes	Bøkkerveien 24 A
Styremedlem	Ole Jakob Hareide	Bøkkerveien 24 B
Styremedlem	Vibeke Solum	Bøkkerveien 24 C
Varamedlem	Marianne Nygårdsæter	Bøkkerveien 28 A

### 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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### Generelle opplysninger om Muskat C1 og C2 Sameie

Sameiet består av 49 seksjoner.

Muskat C1 og C2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920598862, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124      285

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

Muskat C1 og C2 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Årsberetning 2023

Siden forrige årsmøte har styret bestått av Andreas Brække Tvedt (styreleder), Ole J. Hareide, Vibeke Solum og Øyvind Øksnes (styremedlemmer), og Marianne Nygårdsæter (varamedlem). Det har ikke blitt gjort endringer i styret i perioden. Det har blitt avholdt 6 styremøter.

Sameiet og styret har nå lagt bak seg det sjette driftsåret siden sameiet ble stiftet i januar 2018. Dette har vært det første driftsåret hvor sameiet ikke har vært dekket av garanti fra utbygger. Vi ser at behovet for vedlikehold øker med årene som går etter at bygget stod ferdig og utgiftene til drift og vedlikehold øker litt for hvert år. Spesielt vedlikehold av heis ble dyrere enn budsjettert i 2023.

Selv om garantiperioden er gått ut, så har vi fortsatt kommunikasjon med utbygger. Dette gjelder spesielt vanninntrengning i kjeller når det er mye vann i grunnen fra uteområdene. Disse lekkasjene har vært meldt inn flere ganger tidligere, hvor utbygger har forsøkt å utbedre.

Styret har gjennomført to av tre årsmøtevedtak fra 2022 på innbruddssikring. Det er montert låsbeslag på alle boddører som var sak 1 på årsmøtet. Det er og byttet fra eksisterende smekklås til motorlås på 4 bodområder, som var sak 2. Siste sak som ble vedtatt på årsmøtet (sak 3) angående alarmering av dører til bodområder er ikke ferdigstilt, men arbeidet er startet. Styret har også hatt en gjennomgang av nøkkelbrikker hos sameiere og beboere, og avregistrert nøkler som ikke lenger var i bruk.

Det har også blitt gjennomført jevnlig vernerunder. Utover disse konkrete sakene/temaene har styret jobbet med den daglige driften, og samarbeidet med de andre styrene i Krydderhagen, gjennom Krydderhagen Driftsforening.

Styret har også invitert til konsert i bakgården ved to anledninger, 17. Mai og julekonsert i desember.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med vedtakene som ble tatt på årsmøtet i 2023 angående innbruddsikring.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 367 782,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er kun beregnet ordinære drift og vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Muskat C1 og C2 Sameie.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024 samt økning av Bredbånd per måned til kr 609,-..

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i MUSKAT C1 OG C2 SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MUSKAT C1 OG C2 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Styrets årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## 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 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 3G0IN-UAEF5-TGNV2-4U1MV-1GN3C-C3SOP



## MUSKAT C1 OG C2 SAMEIE ORG.NR. 920 598 862, KUNDENR. 7717

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 244 972	2 237 412	2 237 000	2 588 000
Andre inntekter	3	339 220	45 756	65 000	35 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 584 192</b>	<b>2 283 168</b>	<b>2 302 000</b>	<b>2 623 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 446	-15 510	-15 510	-16 125
Styrehonorar	5	-109 550	-110 000	-110 000	-115 000
Revisjonshonorar	6	-8 523	-8 118	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-99 240	-95 410	-101 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-9 281	-20 035	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-692 498	-229 368	-316 000	-421 000
Forsikringer		-112 761	-103 454	-113 000	-125 000
Kommunale avgifter	9	-607 325	-513 271	-590 000	-705 000
Energi/fyring	10	-321 992	-432 605	-476 000	-330 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-336 042	-322 812	-323 000	-371 000
Andre driftskostnader	11	-342 211	-309 518	-329 000	-380 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 654 870</b>	<b>-2 160 101</b>	<b>-2 388 510</b>	<b>-2 588 125</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-70 678</b>	<b>123 067</b>	<b>-86 510</b>	<b>34 875</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	8 450	2 701	300	5 000
Finanskostnader		0	-267	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>8 450</b>	<b>2 434</b>	<b>300</b>	<b>5 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-62 228</b>	<b>125 501</b>	<b>-86 210</b>	<b>39 875</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	125 501		
Fra opptjent egenkapital		-62 228	0		



### MUSKAT C1 OG C2 SAMEIE ORG.NR. 920 598 862, KUNDENR. 7717

#### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		72	4 142
Kundefordringer		18 803	267
Forskuddsbetalte kostnader		3 045	0
Andre kortsiktige fordringer	13	39 758	0
Energiavregning	15	0	83 584
Driftskonto OBOS-banken		445 205	526 860
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 723	0
Sparekonto OBOS-banken		365 620	160 027
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>879 226</b>	<b>774 880</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>879 226</b>	<b>774 880</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		367 782	430 010
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>367 782</b>	<b>430 010</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 665	59 121
Leverandørgjeld		308 182	285 748
Skyldige offentlige avgifter	14	8 877	0
Energiavregning	15	141 720	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>511 444</b>	<b>344 869</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>879 226</b>	<b>774 880</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 20.2.2024  
Styret i Muskat C1 Og C2 Sameie

Andreas Brekke Tvedt/s/

Ole Jakob  
Hareide/s/

Øyvind Øksnes/s/

Vibeke Solum/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INTEKTER

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 914 600
Tillegg	322 812
Ekstra kjellerbod	7 560
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 244 972</b>

## NOTE: 3

**ANDRE INNTEKTER**

Strøm videre fakturering S 7610 - 2022	33 491
Ekstra kapital kostnader	256 229
Refusjon skader	49 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>339 220</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 446
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 446</b>

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 2022/2023, og er på kr 109 550. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 739, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 523.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 281
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 281</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-353 214
Drift/vedlikehold elektro	-4 363
Drift/vedlikehold heisanlegg	-195 525
Drift/vedlikehold brannsikring	-107 687
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 710
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-692 498</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-326 319
Renovasjonsavgift	-281 006
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-607 325</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**



11

Muskat C1 og C2 Sameie

Elektrisk energi	-98 456
Andre fyringskostnader	-223 536
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-321 992</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 100
Vakthold	-6 844
Renhold ved firmaer	-149 330
Andre fremmede tjenester	-12 696
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 739
Andre kontorkostnader	-389
Kontingenter	-147 000
Bank- og kortgebyr	-3 193
Velferdskostnader	-16 920
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-342 211</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 510
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 593
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	347
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>8 450</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm videre fakturering S 7610- 2023	31 092
Viderefakturerte fakturaer	8 666
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>39 758</b>

**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 723
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 154
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-8 877</b>

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-733 824
<b>SUM INTEKTER</b>	<b>-733 824</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	592 104
------------	---------



---

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>592 104</b>
----------------------	----------------

---

---

<b>SUM ENERGIIVREGNING</b>	<b>-141 720</b>
----------------------------	-----------------

---

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.



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6644305. 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](mailto: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.



## Prinsippvedtak om oppføring av pergola på takterrasse

Beboer Hugo Passos, i seksjon C2-49, ønsker å sette opp pergola på sin private takterrasse. En pergola på takterrassen vil være en fasadeendring, og det må etter styrets vurdering måtte søkes Plan- og Bygningsetaten (PBE) om godkjenning. Dette må gjøres av seksjonseier som ønsker å montere pergola.

Da det er en prosess som krever en del ressurser i flere trinn ønsker vi i styret at det behandles på Årsmøtet som et prinsippvedtak, slik at seksjonseier kan gå videre i prosessen.

For å søke PBE må det foreligge tegninger som viser hvordan pergola er tenkt utført og det må være en ansvarlig søker. Naboer må underrettes med nabovarsel. Det må sjekkes med utbygger (AF) om hvilke laster taket tåler og eventuelle begrensninger i vekt og fundamentering som kan følge av dette. Bygging og innfesting av pergola mot eksisterende bygningsmasse må gjøres av fagfolk. Pergola må ha samme utseende og høyde som tidligere monterte pergolaer i andre sameier i Krydderhagen.

Dersom Årsmøtet vedtar prinsippvedtaket vil det på et senere tidspunkt også kreves en spesifikk søknad til styret hvor detaljer som utseende, innfestning, ansvarlig søker, ansvarlig gjennomførende, osv. blir redegjort for, etter at PBE har gitt en eventuell godkjenning. Om ikke dette er fulgt, vil styret kunne avslå den enkelte søknad.

Styrets forslag til vedtak: Styret foreslår for årsmøtet at det godkjennes at pergola som prinsipp er godkjent i sameiet. Styret gis fullmakt av Årsmøtet til å godkjenne den enkelte installasjon, gitt eventuell godkjenning fra PBE samt at andre retningslinjer og krav styret setter er fulgt.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.04.24

Selskapsnummer: 7717 Selskapsnavn: Muskat C1 og C2 Sameie

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: \_\_\_\_\_

20 av 21

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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