



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 576 663
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Senait Asgedom Tedla
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

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, 16.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 305 602	2 779 618
Sum inntekter		1 305 602	2 779 618
Kostnader			
Lønnskostnad		54 768	54 768
Annen driftskostnad		1 314 030	2 714 010
Sum kostnader		1 368 798	2 768 778
Driftsresultat		-63 196	10 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 130	3 962
Sum finansinntekter		4 130	3 962
Annen finanskostnad		506	72
Sum finanskostnader		506	72
Netto finans		3 624	3 890
Resultat før skattekostnad		-59 572	14 730
Årsresultat		-59 572	0
Totalresultat		-59 572	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-59 572	
Sum overføringer og disponeringer		-59 572	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		3 224	86 081
Andre fordringer		114 400	174 582
Sum fordringer		117 624	260 663
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		264 304	214 932
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		264 304	214 932
Sum omløpsmidler		381 928	475 595
SUM EIENDELER		381 928	475 595

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		265 041	324 613
Sum opptjent egenkapital		265 041	324 613
Sum egenkapital		265 041	324 613
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		500	500
Sum annen langsiktig gjeld		500	500
Sum langsiktig gjeld		500	500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		94 117	79 302
Annen kortsiktig gjeld		22 269	71 180
Sum kortsiktig gjeld		116 386	150 481
Sum gjeld		116 886	150 981
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		381 928	475 595



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499181

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 576 663
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Senait Asgedom Tedla
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 912 576 663
SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 305 602	2 779 618
Sum inntekter		1 305 602	2 779 618
Kostnader			
Lønnskostnad		54 768	54 768
Annen driftskostnad		1 314 030	2 714 010
Sum kostnader		1 368 798	2 768 778
Driftsresultat		-63 196	10 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 130	3 962
Sum finansinntekter		4 130	3 962
Annen finanskostnad		506	72
Sum finanskostnader		506	72
Netto finans		3 624	3 890
Resultat før skattekostnad		-59 572	14 730
Årsresultat		-59 572	0
Totalresultat		-59 572	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-59 572	
Sum overføringer og disponeringer		-59 572	



Organisasjonsnr: 912 576 663
SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		3 224	86 081
Andre fordringer		114 400	174 582
Sum fordringer		117 624	260 663
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		264 304	214 932
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		264 304	214 932
Sum omløpsmidler		381 928	475 595
SUM EIENDELER		381 928	475 595
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		265 041	324 613
Sum opptjent egenkapital		265 041	324 613



Sum egenkapital	265 041	324 613
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	500	500
Sum annen langsiktig gjeld	500	500
Sum langsiktig gjeld	500	500
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	94 117	79 302
Annen kortsiktig gjeld	22 269	71 180
Sum kortsiktig gjeld	116 386	150 481
Sum gjeld	116 886	150 981
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	381 928	475 595



Organisasjonsnr: 912 576 663
SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32

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. 6011

Sameiet Majorstuveien 32



Velkommen til årsmøte i Sameiet Majorstuveien 32

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:

30. mai 2024 kl. 18:00, Teams.

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.

Annen informasjon

Møtelink blir sendt ut samme dag som årsmøte. Møteleder slipper deg inn ved møtestart.

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. Endring av husordensreglene
8. Presisering og begrenning av bruk av vaskerom - endring av husordensreglene
9. Farge på fasaden
10. Vedlikehold av uteareal i 5 etg.
11. Valg av styret

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Majorstuveien 32



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

Møteleder velges under møte.

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 ble Karen Mellbye v/OBOS foreslått. Protokollvitner velges under 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.

Vedlegg

1. 6011 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 48 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 48 000,-



Sak 7

Endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På årsmøtet I 2021 ble regelen om at husdyrhold ikke er tillatt fjernet (under pkt 8), og erstatet med en presisering om at husdyrhold er tillatt. Desverre er det en annen bestemmelse i husordensreglene som går på lufting av husdyri bakgården (pkt 6.2), hvor det står at husdyrhold (fremdeles) ikke er tillatt. Jeg foreslår at denne fjernes. Dvs setningen uthevet under:

“6.2 Lufting av hunder

Dyrehold er ikke tillatt i gården.

Dersom man har besøk av folk som har med dyr: Grøntanlegget skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar endring av husordensreglene.

Sak 8

Presisering og begrensing av bruk av vaskerom - endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har skjedd flere ganger at noen har benyttet vaskerommet til tross for at andre har reservert dette.

Per idag er det ingen begrensinger på hvor lenge en enkelt beboer kan reservere vaskerommet. Det har skjedd flere ganger at enkelte beboere reservert rommet en hel kveld. Ikke at det i seg selv er et problem men for å sikre at alle har rimelig tilgang foreslår jeg innføring av en regel om at ingen kan reservere vaskerommet for mer en 3 timer om gangen, maks en gang per dag. Fra før av gjelder:

“

Vanlige hverdager (mandag – fredag) kan vaskeriet benyttes fra kl. 07:00 til kl. 22:00.

Lørdager og søndager fra kl. 10:00 – 18:00.

Helligdager er det ikke tillatt å benytte vaskeriet.

“

Jfm husordensreglene.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar endring av husordensreglene.



Sak 9

Farge på fasaden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På det ekstraordinære sameiermøte om fasade rehabilitering ble det bestemt at fargen skulle være mørk grå for første etasje og mørk terracotta rød for de øvrige. Forslagstiller foreslått at dette endres slik at fargen blir mørk terracotta rød for hele fasaden.

Forslag til vedtak
For forslagstiller.

Sak 10

Vedlikehold av uteareal i 5 etg.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 5 etg. har det vært etablert skillevegger i stoff og plating i treverk. Disse elementene har over tid blitt svært slitt, og enkelte av stoffveggene defekte. Plating i treverk var råte, og hindret korrekt gjennomstrømming av vann til drenering. Enkelte seksjoner har gjennomført utbedring av nevnte elementer. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av uteareal (inkludert terrasser), og det foreslås at kostnadene i forbindelse med utbedringene dekkes av sameiet, samt at øvrige seksjoner i 5.etg tilbys å få tilsvarende utbedringer installert for å holde fasaden på bygget helhetlig.

Forslag til vedtak
Sameiet dekker kostnader for normalt vedlikehold

Sak 11

Valg av styret

På valg i år er styreleder, styremedlem og varamedlem. Styremedlem Gunnar F. Harboe ble i 2023 valgt til 2025 og er ikke valg i år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges under møte 1

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Velges under møte 2

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges under møte 3



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lauritz Torjul	Majorstuveien 32 A
Styremedlem	Gunnar Fredrik Harboe	Majorstuveien 32 A
Styremedlem	Thomas Salte-Grønning	Majorstuveien 32 A
Varamedlem	Elizabeth Engelstad	Majorstuveien 32 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post sameiestyretm32@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Majorstuveien 32

Sameiet består av 23 seksjoner.

Sameiet Majorstuveien 32 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912576663, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
215 201

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

Sameiet Majorstuveien 32 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.

Engelstad gårdservice leverer vaktmestertjenester.

Fortrinn Drift AS leverer renholdstjenester.

Rentokil leverer skadedyrkontroll.

Oslo kommune leverer brøyting.



Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 3 styremøter, i tillegg til diskusjoner per mail ved behov.

Saker som styret har arbeidet med:

- a) Fasaden mot Majorstuveien
Styret har hyret Alfa Malermester AS for å rehabilitere fasaden mot Majorstuveien. Vi har avholdt et ekstraordinært sameiermøte for å diskutere fargevalg. Prosjektet vil bli finansiert via ekstraordinær kapitalinnkrevning, med en kostnadsramme på kr. 350 000, fordelt etter eierbrøk. Prosjektet skal gjennomføres etter planen i uke 23-26.
- b) Skifting av vinduer
Vinduesprosjektet er avsluttet. Per skrivende stund er det kun mindre kosmetiske reparasjoner (maling etc), som ikke var en del av avtalen med Vindu Entreprenøren AS, som gjenstår. Styret stod lenge i en rettslig tvist om betaling av noen av vinduene, da VE (Vindu Entreprenøren AS) krevde betaling for ett større antall vinduer/dører enn det som var avtalt. Det virker som om VE har talt feil antall vinduer under planleggingen men likevel bestilt og montert det riktige antall uten å kontakte styret om avviket. Differansen i pris vill utgjort ca 180 000 ink MVA. Styret valgte å hyre en advokat, og har per nå ikke betalt mellomlegget (da styrets advokat mener at det ikke er grunnlag for at vi skal betale). Dessverre har det påløpt en del advokatkostnader.
- c) Balkongprosjektet
Balkongprosjektet ble utført i 2019, men det har gjenstått en formell ferdigattest. Styret har purret på entreprenøren over lang tid før de til slutt søkte om ferdigattest sommeren 2023. Søknaden ble imidlertid avslått på grunn av manglende gjennomføringsplan. Entreprenøren gikk konkurs høsten 2023, og da faller videre håndtering tilbake til styret. Per skrivende stund har styret sendt inn gjennomføringplan, og vi håper at denne går igjennom uten videre problemer.
- d) Skadedyr
Noen beboere varslet styret før forrige årsmøte om økt skadedyraktivitet. Ved siste skadedyrkontroll ble det ikke meldt inn ny aktivitet. Dette er selvsagt veldig bra. Men det betyr ikke at ikke finnes skadedyr i området.
- e) Bråk og uro
Styret har i 2023/24 mottatt to klager om bråk og uro. Klagene har blitt håndtert av styret.
Hvis beboere skulle føle seg sjenert av støy eller lignende (brudd på husordenesregler eller vedtekter) må skridtlig klage sendes til styret med tidspunkt og hendelse. Styret vil og kan kun reagere på skriftlige klager.
- f) Forsøppling
Dessverre opplever vi at noen hensetter møbler og annet skrot. Dette gjeler både i kjellerkorridorer, oppgangene men også i portrommet utenfor oppgang B. Styret



minner på at det er ingen som har som oppgave å rydde opp i hensatt søppel. Opprydning vil medføre ekstra kostnader for sameiet. Forsøppling tolereres ikke, men styret har begrensede muligheter til å følge opp hver enkelt sak. Forsøppling kan også bidra negativt til skaderdyrproblemet.

g) Boder

Styret har omsider fått oversikt på bodene slik at tildeling kan administreres på en hensiktsmessig måte. Bodene har fått uniform merking. Hvis noen beboere som ikke har fått en tildelt bod ønsker dette, må de nå kontakte styret. Det er ikke lengre anledning til, uten videre, å ta en ledig bod.

h) Tilgang til kjellerboder

Låsene til trappenedgangen er byttet ut med smekklås og automatisk dørlukker er montert. Det samme gjelder dørene utifra trappenedgangen og ut til bodene. Styret håper med dette at problemet med innbrudd reduseres.

Styrets forslag til fremtidige prosjekter/saker:

a) Tiltak for å reduserer energibruk

Energikostandene er høye. Nåværende styre foreslår at det vurderes å innstallere individuelle energimålere. Dette vil gi beboerne insentiv om å redusere energibruken.

b) Tegne rettshjelpforsikring.

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.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 265 542,-.



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 det beregnet kr 52 000 til vanlig vedlikehold.

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 strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på et litt lavere kostnadsnivå enn 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 Sameiet Majorstuveien 32.

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 10 % økning av felleskostnadene, samt en 19 % økning av energi fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP1636336.6.. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

- Vinduer og balkong/terassedører ble byttet ut (i hovedsak) i 2021. Tilsammen 114 stk.
- Balkongprosjektet, oppføring av balkonger for alle leilighetere med fasade mot indre gård (tilsammen 12 stk), gjennomført i 2019.
- Bytting av inngangdører, (gjalt alle dører av eldre type) etter pålegg av brannmesteren. Ble gjennomført i 2016.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32.

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 rettviseende 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.

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. Betyggende 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XEYHU-MB246-WJKCY-D2X13-E057P-GJ050



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-17 00:19:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XEYHU-MB246-WJKCY-D2X13-E057P-GJ050

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

15 av 23

6011 Årsrapport 2023.pdf



**SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32
ORG.NR. 912 576 663, KUNDENR. 6011**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 265 443	2 689 118	1 287 728	1 379 000
Andre inntekter	3	40 159	90 500	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 305 602	2 779 618	1 287 728	1 379 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 768	-6 768	-6 768	-6 768
Styrehonorar	5	-48 000	-48 000	-48 000	-48 000
Revisjonshonorar	6	-17 901	0	-7 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-60 325	-56 111	-60 000	-63 600
Konsulenthonorar	7	-36 479	-4 998	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-114 931	-1 555 370	-52 500	-52 500
Forsikringer		-140 459	-131 374	-144 000	-158 400
Festeavgift		-146 749	-137 767	-131 000	-154 086
Kommunale avgifter	9	-191 544	-163 264	-181 000	-209 870
Vaskeri	10	-15 135	0	-24 000	-25 200
Energi/fyring	11	-328 841	-386 021	-415 000	-365 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 005	-121 164	-128 000	-70 000
Andre driftskostnader	12	-149 660	-157 942	-180 000	-195 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 368 798	-2 768 778	-1 397 268	-1 380 724
DRIFTSRESULTAT		-63 196	10 840	-109 540	-1 724
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	4 130	3 962	0	0
Finanskostnader	14	-506	-72	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 624	3 890	0	0
ÅRSRESULTAT		-59 572	14 730	-109 540	-1 724
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-59 572	0		
Til opptjent egenkapital		0	14 730		





**SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32
ORG.NR. 912 576 663, KUNDENR. 6011**

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 224	86 081
Forskuddsbetalte kostnader		114 400	38 385
Andre kortsiktige fordringer		0	136 198
Driftskonto OBOS-banken		264 304	214 932
SUM OMLØPSMIDLER		381 928	475 595
SUM EIENDELER		381 928	475 595
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		265 041	324 613
SUM EGENKAPITAL		265 041	324 613
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	15	500	500
SUM LANGSIKTIG GJELD		500	500
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 519	12 520
Leverandørgjeld		94 117	79 302
Annen kortsiktig gjeld	16	6 750	58 660
SUM KORTSIKTIG GJELD		116 386	150 481
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		381 928	475 595
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 13.5.2024
Styret i Sameiet Majorstuveien 32

Lauritz Torjul

Gunnar Fredrik Harboe

Thomas Salte-Grønning



**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	859 680
Oppvarming	306 288
Internett	99 475
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 265 443

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Andre inntekter	40 159
SUM ANDRE INNETEKTER	40 159

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 768
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 768

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 48 000.



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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 901.
Grunnet bytte av revisor i 2022 er revisjonshonorar for 2022 og 2023 fakturert etterskuddsvis.
Dette har sammenheng med revisor egne faktureringsrutiner.
Honoraret gjelder revisjon for både 2022 og 2023.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-29 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-4 554
Tilleggstjenester, Hammersborg Eiendomsforvaltning	-2 675
SUM KONSULENTHONORAR	-36 479

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-102 532
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 399
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-114 931

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-117 800
Feieavgift	-3 060
Renovasjonsavgift	-70 685
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-191 544

NOTE: 10**VASKERI****KOSTNADER VASKERI**

Strøm og nettleie	-15 135
SUM KOSTNADER VASKERI	-15 135

SUM VASKERI**-15 135****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-328 841
SUM ENERGI / FYRING	-328 841

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 431
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 335
Vaktmestertjenester	-80 889
Renhold ved firmaer	-35 316
Andre kontorkostnader	-5 256
Porto	-25





Bank- og kortgebyr	-6 409
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-149 660





NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 028
Renter bank	3 017
Andre renteinntekter	85
SUM FINANSINNTEKTER	4 130

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-506
SUM FINANSKOSTNADER	-506

NOTE: 15

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum	-500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-500

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Ikke utbetalt styrehonorar 2023	-6 750
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 750





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.05.24

Selskapsnummer: 6011 Selskapsnavn: Sameiet Majorstuveien 32

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.