



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 046 480
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 - 11
Forretningsadresse: v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Mørch jr.
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 069 643	1 707 435
Annen driftsinntekt		2 400	0
Sum inntekter		2 072 043	1 707 435
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 155
Annen driftskostnad	4-5	979 906	968 080
Sum kostnader		1 151 056	1 139 235
Driftsresultat		920 987	568 200
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 367	66
Sum finansinntekter		3 367	66
Annen rentekostnad		240 932	195 682
Sum finanskostnader		240 932	195 682
Netto finans		-237 565	-195 616
Ordinært resultat før skattekostnad		683 422	372 584
Ordinært resultat etter skattekostnad		683 422	372 584
Ekstraordinære poster	6	38 002	-32 720
Årsresultat		721 424	339 864
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		236 805	-479 522
Udekket tap		484 619	819 386
Sum overføringer og disponeringer		721 424	339 864



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		13 118	4 085
Andre fordringer		86 557	68 245
Sum fordringer		99 675	72 330
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1-2	389 988	193 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		389 988	193 332
Sum omløpsmidler		489 663	265 662
SUM EIENDELER		489 663	265 662
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	2	374 147	137 342
Udekket tap		5 028 663	5 513 282
Sum opptjent egenkapital		-4 654 516	-5 375 940
Sum egenkapital		-4 654 516	-5 375 940
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	4 903 636	5 343 978
Sum annen langsiktig gjeld		4 903 636	5 343 978
Sum langsiktig gjeld		4 903 636	5 343 978
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 973	114 720
Skyldige offentlige avgifter		0	24
Annen kortsiktig gjeld		194 570	182 880
Sum kortsiktig gjeld		240 543	297 624
Sum gjeld		5 144 179	5 641 602
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		489 663	265 662



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 476250

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 046 480
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 - 11
Forretningsadresse: v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Mørch jr.
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 984 046 480
SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 - 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 069 643	1 707 435
Annen driftsinntekt		2 400	0
Sum inntekter		2 072 043	1 707 435
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 155
Annen driftskostnad	4-5	979 906	968 080
Sum kostnader		1 151 056	1 139 235
Driftsresultat		920 987	568 200
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 367	66
Sum finansinntekter		3 367	66
Annen rentekostnad		240 932	195 682
Sum finanskostnader		240 932	195 682
Netto finans		-237 565	-195 616
Ordinært resultat før skattekostnad		683 422	372 584
Ordinært resultat etter skattekostnad		683 422	372 584
Ekstraordinære poster	6	38 002	-32 720
Årsresultat		721 424	339 864
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		236 805	-479 522
Udekket tap		484 619	819 386
Sum overføringer og disponeringer		721 424	339 864



Organisasjonsnr: 984 046 480
SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 - 11

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler
Varer

Fordringer			
Kundefordringer		13 118	4 085
Andre fordringer		86 557	68 245
Sum fordringer		99 675	72 330

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	1-2	389 988	193 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		389 988	193 332

Sum omløpsmidler		489 663	265 662
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		489 663	265 662
----------------------	--	----------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Fond	2	374 147	137 342
Udekket tap		5 028 663	5 513 282
Sum opptjent egenkapital		-4 654 516	-5 375 940

Sum egenkapital		-4 654 516	-5 375 940
-----------------	--	------------	------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	3	4 903 636	5 343 978
Sum annen langsiktig gjeld		4 903 636	5 343 978

Sum langsiktig gjeld		4 903 636	5 343 978
----------------------	--	-----------	-----------

Kortsiktig gjeld



Leverandørgjeld	45 973	114 720
Skyldige offentlige avgifter	0	24
Annen kortsiktig gjeld	194 570	182 880
Sum kortsiktig gjeld	240 543	297 624
Sum gjeld	5 144 179	5 641 602
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	489 663	265 662



Organisasjonsnr: 984 046 480
SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 - 11

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



Årsberetning 2022

Sameiet Manesjen 9 og 11.



Laget til årsmøtet i sameiet Manesjen 9 og 11 for driftsåret 2022.



SAMMENDRAG

Styrets sammensetning har vært:

Styrets leder :	Morten Gaarder	Blokk 11
Styremedlem :	Øyvind Dammen	Blokk 11
Styremedlem :	Petter J. Hansen	Blokk 9
Varamedlem :	Viktor Bakker Roland	Blokk 9
Varamedlem :	Ingerlise Raastad	Blokk 11

Valgkomiteen har bestått av Ingerlise Raastad og Viktor Bakker Roland

Ansvar for forretningsførsel :	Norberg Eiendomsforvaltning AS
Ansvar for revisjon :	Unic Revisjon AS

Representasjon i Fellessameiet Manesjen:
Petter J. Hansen og Øyvind Dammen

Sameiets saksansvar i FM i 2022:

Sameiet har ikke hatt eget ansvar i FM i 2022, men Øyvind har revidert regnskapet for FM 2022 og vært sekretær/rådgiver for styreleder

Det har i 2022 også vært mange viktige oppgaver som krever mye tid av styremedlemmene. Hovedutfordringen i 2022 har vært arbeidet ifm. vannlekkasjen i M 11 og sameiets økonomi.

I løpet av året har styret gjennomført 8 styremøter samt møter/kontakt med regnskapsfører og forsikringsselskap, taksmann og håndverkere ifm. vannlekkasjesaken.

I 2022 ble det solgt 4 leiligheter i Manesjen 9 og 11.

M 11-8-1 Edland til Borgen/Skjefstad

M 9-1-1 Fosshaug til Teige



M 11-5-1 Gystad til Saltrø/Eriksen
M 11-8-1 Borgen/Skjefstad til Wiig

DE VIKTIGSTE SAKENE SOM STYRET HAR ARBEIDET MED I 2022 ER:

Økonomi.

Sameiets økonomi har også i 2022 vært anstrengt. Hovedårsak er den økonomiske ettervirkning av lekkasjen i M 11 i 2021, som ble langt mer kostbar å utbedre enn først antatt. I tillegg kommer lekkasjen i M 11 i 2022, som også krevde engangsinnbetaling fra eierne. (se punkt Vedlikehold/reparasjoner). Sameiet har per 31.12.2021 et minus på kr. 125 027 i disponible midler pluss kr. 374 147 som er bundet i vedlikeholdsfondet.

Årsresultatet på kr. 721 424 foreslår styret ført mot annen egenkapital. Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Vedlikehold/reparasjoner.

Generelt

Det har også i 2022 vært fortløpende oppfølging av vedlikehold. I hovedsak har det vært av mer teknisk art, som årlig ettersyn av heiser og oppfølging ved driftsstopp. Det har også vært gjennomført vedlikehold av ringe-/låssystemet for ytterdørene og døren i garasjen.

Merking av avtrekksvifter.

Bryn Byggklima gjennomførte teknisk kontroll av avtrekksviftene på taket i juni 2021. Alle viftene fungerte. Noen få gikk bare på trinn 2 og 3, og et par vifter vibrerte. Vi ba Bryn ved flere anledninger i 2022 om en anbefaling med kostnadsoverslag for oppgradering av viftene, men venter fortsatt på svar.

Vannlekkasjen.

Fire leiligheter i M 11 fikk omfattende vannskader sommeren 2022, da en rørlegger skulle skifte vannmåler i en leilighet. Leilighetene i 7., 6., og 5. etasje ble funnet ubeboelige og eierne måtte derfor flytte ut. Skader og ubeboelighet pga. lekkasjen var dekningsmessig under sameiets boligforsikring. Ifm. utbedringsarbeidet ble det avdekket skjevheter og



svanker (bulker) betonggulvet i leilighetene. Det var nødvendig å avrette gulvene for å kunne legge parkett håndverksmessig. Skjevheter og svanker var håndverkerfeil fra utbygger.

Utgifter til avretting av gulvene og justering av kjøkken og enkelte dører pga. høydeforskjell etter avrettingen, var ikke omfattet av sameiets boligforsikring. Eiernes boutgifter i perioden ubeboeligheten skyldtes håndverkerfeil, var heller ikke omfattet.

Styret fant ikke grunnlag for å rette krav mot utbygger, da det ville ha vært foreldet. Styret besluttet på bakgrunn av dialog med jurist/advokat i Huseierne og forretningsfører, at sameiet hadde ansvaret for å avrette gulvene og utbedre «følgeskadene» som nevnt. Videre bestemte styret, slik den konkrete saken lå an, at sameiet dekket kostnadene til de aktuelle utbedringene, ikke den enkelte eier.

Da sameiet pga. vannlekkasjen ble påført kostnader som det ikke var tatt høyde for i fjorårets budsjett, oppsto spørsmålet om finansiering. Sameiet hadde ikke tilstrekkelige «frie» midler i budsjettet, og et vedlikeholdsfond under oppbygging er øremerket planlagt skifte av tak på M 9 i år. Styret fant det heller ikke hensiktsmessig å starte en prosess med opplåning. I samråd med forretningsfører ble det vedtatt å be om et engangsbidrag fra eierne per 1. november 2022 – i snitt kr. 5 000 pr. leilighet, justert etter sameierbrøken.

Styret ba Huseierne vurdere om det var mulig å rette et erstatningskrav mot det aktuelle rørleggerfirmaet for sameiets økonomiske tap. Huseiernes advokat slo fast at det ikke var grunnlag for dette

Forsikringssaker.

Etter råd fra regnskapsfører, byttet sameiet forsikringsselskap i 2019. Det har vært en innmeldt forsikringsskade, vannlekkasjen i M 11 ble dekket av forsikringen. Grunnet kostnader knyttet til utbedring av lekkasjen i fjor, varslet Fremtid en betydelig premieøkning for 2023 på ca. 40 %, til kr. 252 798, og økt egenandel til kr. 30 00. Etter å ha vurdert tilbud fra andre forsikringsselskaper, byttet styret til Gjensidige forsikring - med virkning fra 2023. Med det sparte vi nesten kr. 30 000, og egenandelen er kun på kr. 10 000.

Service og andre avtaler.

Manesjen 9 og 11 har serviceavtaler for:

- Heisene.
- Brannalarm i fellesarealene (drift).
- Direkte varsling til brannvesenet fra brannalarmene i fellesarealene.
- Garasjeporten.



- Låsesystemet.
- Regnskapsfører
- Boligforsikring gjennom Fremtind, nå Gjensidige
- Levering av internett- og TV-signaler fra Telia
- Vedlikeholds- og tilsynsavtale med Lunder og Aas
- Bryn Byggklima for ventilasjonsanlegget

Alle avtaler har løpt uten fornyelse i 2022.

Informasjon til eiere og leietakere.

Styret har også i 2022 prioritert å holde eiere og leietakere orientert gjennom informasjonsskriv, som er distribuert elektronisk, lagt i postkasser og ved oppslag i begge blokkene. Styret har i større grad benyttet elektronisk distribusjon av informasjon, bl.a. av økonomiske grunner, fremfor utsendelse av brev og trykking av informasjonen. Det var ved årsskiftet 2022/2023 kun én eier som ikke kan motta elektronisk post, og informasjon legges da i eiers postkassen.

Heiser.

Det har vært gjennomført periodisk inspeksjon og service av heisene i begge blokker i 2022. Registrerte feil er rettet opp og i hovedsak dekket under vår serviceavtale.

Fellessameiet Manesjen (FM).

FM inngikk i 2019 avtale med TOMA om vaktmestertjenester. Avtalen revurderes i 2023.

M 9 og 11 har ikke hatt eget ansvar i FM iht. fordelingsplanen, men Øyvind har vært sekretær/rådgiver for styreleder FM.

FM inngikk i 2019 en treårs avtale om lading av elektriske/hybride biler i garasjeanleggene. Avtalen er oppe til fornyelse, eventuelt reforhandling, i 2023.

Øyvind har revidert FM's regnskap for 2022.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Styret anmoder alle om å gjennomgå permen som følger med hver leilighet, med tanke på oppdatering samt å sette seg inn i innholdet. Det er viktig at utleiery sørger for at leietakere



kjenner og følger innholdet i permen. I informasjonsspermen finnes et HMS-skjema som styret anmoder at eiere følger opp og ajourfører kontrollene.

Saker til styret i 2022.

Det har vært enkelte saker fra eiere i 2022, som har vært behandlet fortløpende.

Sosiale tiltak og arrangementer.

Grunnet værforhold og andre årsaker ble det ikke avholdt sosiale tiltak og arrangementer i 2022. Styret håper dette kan gjennomføres i 2023.

Manesjen, Jessheim 3. mai 2022

Morten Gaarder

Styreleder

Øyvind Dammen

Styremedlem

Petter Hansen

Styremedlem



SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 OG 11

RESULTAT

	<u>Regnskap 2022</u>	<u>Regnskap 2021</u>	<u>Budsjett 2022</u>	<u>Budsjett 2023</u>
Driftsinntekter				
Fellesutgifter	kr 1 203 106	kr 1 038 006	kr 1 203 000	kr 1 405 000
Ekstra innbetaling vannskadesaken	kr 204 978	kr -	kr -	kr -
Lånekostnader	kr 365 423	kr 385 227	kr 350 000	kr 414 000
Vedlikeholdsfond	kr 234 936	kr 234 936	kr 235 000	kr 235 000
Andre inntekter	kr 2 400	kr -	kr -	kr -
Garasjeleie	kr 61 200	kr 49 266	kr 61 000	kr 73 000
Sum driftsinntekter	kr 2 072 043	kr 1 707 435	kr 1 849 000	kr 2 127 000
Driftskostnader				
Vedlikehold	Note 4 kr 283 490	kr 285 894	kr 330 000	kr 330 000
Styrehonorar	kr 150 000	kr 150 000	kr 150 000	kr 150 000
Arbeidsgiveravgift	kr 21 150	kr 21 155	kr 21 000	kr 21 000
Strøm	kr 46 297	kr 67 542	kr 90 000	kr 50 000
Forretningsførsel	kr 53 712	kr 53 712	kr 54 000	kr 54 000
Revisjon	kr 7 375	kr 7 000	kr 7 000	kr 8 000
Forsikring	kr 159 578	kr 134 504	kr 166 000	kr 225 000
Gebyr TV-anlegg	kr 148 877	kr 134 036	kr 140 000	kr 200 000
Kostnader v/Fellessameiet	kr 29 865	kr 43 576	kr 50 000	kr 50 000
Vedlikeholdsfond Fellessameiet	kr 21 212	kr 21 212	kr 21 000	kr 21 000
Vaktmestertjenester	kr 216 984	kr 205 949	kr 220 000	kr 230 000
Andre kostnader	Note 5 kr 12 516	kr 14 655	kr 30 000	kr 20 000
Sum driftskostnader	kr 1 151 056	kr 1 139 235	kr 1 279 000	kr 1 359 000
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter	kr 3 367	kr 66	kr -	kr -
Renteutgifter	kr 240 932	kr 195 682	kr 193 000	kr 287 000
Netto finansposter	kr -237 565	kr -195 616	kr -193 000	kr -287 000
Resultat før ekstraordinære kostnader	kr 683 422	kr 372 584	kr 377 000	kr 481 000
Ekstraordinære kostnader				
Rehab bygninger	kr -	kr 850 161	kr -	kr -
Vannskadesaken	Note 6 kr 247 520			kr -
Kontantinnbet felleslån fra sameiere	kr 285 522	kr 817 441	kr -	
Årsresultat	kr 721 424	kr 339 864	kr 377 000	kr 481 000
Overføringer				
Overført til vedlikeholdsfond	kr 236 811	kr 234 978	kr 235 000	kr 235 000
Overført fra vedlikeholdsfond	kr -6	kr -714 500		
Overført til/fra annen egenkapital	kr 484 619	kr 819 386		
Sum overføringer	kr 721 424	kr 339 864		
Avdrag	kr 154 820	kr 184 079	kr 164 000	kr 125 000
x-ord avdrag/kontantinnbet sameierne	kr 285 522	kr 817 441		
	kr 440 342	kr 1 001 520		
Info:				
Låneopptak:	kr -	kr 4 350 000		



SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 OG 11

NOTER TIL REGNSKAP 2022

Regnskapsprinsipper

Selskapet er et eierseksjonssameie med 42 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.

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjenningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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 likehet 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.

Fordringer

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.

Note 1 Bankinnskudd

Innestående på bankkonto for skattetrekk kr 0

Note 2 Vedlikeholdsfond

Saldo 1.1.22	kr	137 342
Overført jan-des og renter	kr	236 811
- overført penger fra vedlikeholdsfondet til rehab/uforutsette kostnader	kr	-
- gebyr bank	kr	6
	kr	374 147

Note 3 Langsiktig gjeld

Handelsbanken: opprinnelig låneopptak kr 2 mill tatt opp i 2016
Annuitetslån med flyende rente p.t. 5,65 % og vil være innfridd år 2036
Handelsbanken: opprinnelig låneopptak kr 6,8 mill tatt opp i 2019
Annuitetslån med flyende rente p.t. 5,65 % og vil være innfridd år 2044
Handelsbanken: opprinnelig låneopptak kr 3.350.000 tatt opp i 2020
Annuitetslån med flytende rente p.t. 5,65 % og vil være innfridd år 2045
Handelsbanken: opprinnelig låneopptak kr 1.000.000 tatt opp i 2020
Annuitetslån med flytende rente p.t. 5,65 % og vil være innfridd år 2045

Note 4 Vedlikehold

Bygning:		kr	22 519
rep lås garasje til heisrom/rep inng.dør	kr	8 850	
byttet defekt vifte	kr	9 925	
punktert vindu og fuglesperre	kr	3 744	
Bygning faste avtaler: service brannalarm/dørservice/ventilasjon		kr	66 324
VVS		kr	45 902
Garasjer		kr	20 101
Uteanlegg		kr	-
Porttelefon		kr	2 584
Heiser		kr	-
Egenandel skader		kr	20 000
Heiser faste avtaler: vedlikeholdskontrakt/tilleggsalarm/alarmsentral		kr	106 060
		kr	283 490



SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 OG 11

Fortsettelse noter til regnskap 2022

Note 5	<u>Andre kostnader</u>		
	Styre- og møtekostnader	kr	1 644
	Bilgodtgjørelse	kr	-
	Kontingent: Huseiernes Landsforbund	kr	2 650
	Gårdsutstyr	kr	-
	Kopiering/porto etc	kr	969
	Kontorkostnader styret	kr	-
	Datakostnader	kr	3 255
	Velferdsmidler	kr	704
	Bankomkostninger	kr	3 294
		kr	12 516

Note 6	<u>Vannskadesak</u>		
	Avretting gulver/elektrikker/rørlegger/snekker	kr	247 520
		kr	247 520

<u>Disponible midler:</u>			
Sum omløpsmidler	kr	489 663	
- kortsiktig gjeld	kr	240 543	
Disponible midler	kr	249 120	
Herav bundet i vedlikeholdsfond	kr	374 147	
Til disposisjon	kr	-125 027	



SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 OG 11

BALANSE

Eiendeler

<u>Omløpsmidler</u>	2022	2021
Debitorer	kr 3 256	kr 492
Restanse fellesutgifter	kr 13 118	kr 4 085
Forskuddsbetalte kostnader	kr 83 301	kr 67 753
Bankinnskudd	Note 1 kr 15 841	kr 55 990
Vedlikeholdsfond	Note 2 kr 374 147	kr 137 342
Sum omløpsmidler	kr 489 663	kr 265 662
Sum eiendeler	kr 489 663	kr 265 662

Gjeld og egenkapital

<u>Egenkapital</u>		
Avsatt vedlikeholdsfond	Note 2 kr 374 147	kr 137 342
Annen egenkapital	kr -5 028 663	kr -5 513 282
Sum egenkapital	kr -4 654 516	kr -5 375 940

<u>Langsiktig gjeld</u>		
Lån 1 Handelsbanken	Note 3 kr 380 528	kr 447 890
Lån 2 Handelsbanken	Note 3 kr 2 581 102	kr 2 841 827
Lån 3 Handelsbanken	Note 3 kr 1 440 820	kr 1 479 379
Lån 4 Handelsbanken	Note 3 kr 501 186	kr 574 882
Sum langsiktig gjeld	kr 4 903 636	kr 5 343 978

<u>Kortsiktig gjeld</u>		
Kreditorer	kr 45 973	kr 114 726
Skyldig skattetrekk	kr -	kr 13
Skyldig arbeidsgiveravgift	kr -	kr 5
Avsatt styrehonorar	kr 150 000	kr 150 000
Avsatt arbeidsgiveravgift av styrehonorar	kr 21 150	kr 21 150
Påløpte renter	kr 13 567	kr 995
Forskudd fellesutgifter	kr 9 853	kr 10 735
Sum kortsiktig gjeld	kr 240 543	kr 297 624
Sum gjeld og egenkapital	kr 489 663	kr 265 662

Oslo 14.03.23
31.12.22

Morten Gaarder /Sign.
styreleder

Øyvind Dammen /Sign.

Petter J. Hansen /Sign.



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 9 - 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Manesjen Blokk 9 - 11 som viser et overskudd på kr 721 424. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2022, 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



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

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.

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 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>

Oslo, 8. mai 2023
Unic Revisjon AS

Arild Breivold
statsautorisert revisor