



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 969 778  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: MARIENFRYD HUS A3 OG B3  
EIERSEKSJONSSAMEIE  
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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2024

### 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, 22.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 527 787	3 262 051
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 527 787</b>	<b>3 262 051</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		117 523	117 523
Annen driftskostnad		3 416 580	3 409 341
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 534 103</b>	<b>3 526 864</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 316</b>	<b>-264 813</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 107	5 055
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 107</b>	<b>5 055</b>
Annen finanskostnad		2 720	2 035
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 720</b>	<b>2 035</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 387</b>	<b>3 020</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 071</b>	<b>-261 793</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 071</b>	<b>-261 793</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 071</b>	<b>-261 793</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 071	-261 793
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 071</b>	<b>-261 793</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		141 668	154 578
Sum varige driftsmidler		141 668	154 578
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		141 668	154 578
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 527	2 475
Andre fordringer		124 452	685 463
Sum fordringer		133 979	687 938
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		556 491	888 987
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		556 491	888 987
Sum omløpsmidler		690 470	1 576 925
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>832 138</b>	<b>1 731 503</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		677 653	671 582
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>677 653</b>	<b>671 582</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>677 653</b>	<b>671 582</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<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		65 268	195 762
Annen kortsiktig gjeld		89 216	864 159
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>154 484</b>	<b>1 059 921</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>154 484</b>	<b>1 059 921</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>832 138</b>	<b>1 731 503</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 411153

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 969 778  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: MARIENFRYD HUS A3 OG B3  
EIERSEKSJONSSAMEIE  
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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2024

#### 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, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 914 969 778  
MARIENFRYD HUS A3 OG B3  
EIERSEKSJONSSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 527 787	3 262 051
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 527 787</b>	<b>3 262 051</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		117 523	117 523
Annen driftskostnad		3 416 580	3 409 341
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 534 103</b>	<b>3 526 864</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 316</b>	<b>-264 813</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 107	5 055
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 107</b>	<b>5 055</b>
Annen finanskostnad		2 720	2 035
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 720</b>	<b>2 035</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 387</b>	<b>3 020</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 071</b>	<b>-261 793</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 071</b>	<b>-261 793</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 071</b>	<b>-261 793</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 071	-261 793
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 071</b>	<b>-261 793</b>



Organisasjonsnr: 914 969 778  
MARIENFRYD HUS A3 OG B3  
EIERSEKSJONSSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		141 668	154 578
Sum varige driftsmidler		141 668	154 578
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		141 668	154 578
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 527	2 475
Andre fordringer		124 452	685 463
Sum fordringer		133 979	687 938
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		556 491	888 987
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		556 491	888 987
Sum omløpsmidler		690 470	1 576 925
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>832 138</b>	<b>1 731 503</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	677 653	671 582
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>677 653</b>	<b>671 582</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>677 653</b>	<b>671 582</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	65 268	195 762
Annen kortsiktig gjeld	89 216	864 159
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>154 484</b>	<b>1 059 921</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>154 484</b>	<b>1 059 921</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>832 138</b>	<b>1 731 503</b>



Organisasjonsnr: 914 969 778  
MARIENFRYD HUS A3 OG B3  
EIERSEKSJONSSAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7465

Marienfryd Hus A3 og B3 Sameie



## Velkommen til årsmøte i Marienfryd Hus A3 og B3 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. april kl. 12:00 og lukker 5. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7465>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgå din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Oppdater din kontaktinformasjon!

Styret minner alle eiere om at de selv er ansvarlige for å ha korrekt kontaktinformasjon (mobilnummer og e-post) registrert hos forretningsføreren. Det er flere eiere og medeiere som ennå ikke har registrert sitt mobilnummer og/eller e-post. Vi oppfordrer alle til å oppdatere sin kontaktinformasjon på Vibbo slik at vi enkelt kan komme i kontakt med dere ved behov.

For å oppdatere kontaktinformasjonen, følg disse trinnene:

1. Logg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no) (du kan bruke Bank-ID eller en kode fra SMS).
2. Klikk på "Meny" øverst til høyre.
3. Velg "Min profil" og legg inn din e-postadresse og mobilnummer.

Hvis du opplever problemer med innlogging eller har spørsmål om Vibbo, kan du klikke på "Trenger du hjelp" nederst til høyre. Der kan du søke etter svar i hjelpesenteret eller sende inn en feilmelding til support ved å klikke på "Spør om hjelp...".

Vi ønsker også å minne om at noen eiere har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. Vi anbefaler sterkt at du ikke huker av for dette, da det kan gjøre det vanskelig for styret å kontakte deg raskt ved behov. I tillegg kan det føre til at du går glipp av viktig informasjon.

Ved utflytting eller innflytting må eierne også huske å melde adresseendring til forretningsføreren. Dette kan gjøres ved å sende en e-post til [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no).



**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Mariefryd Hus A3 og B3 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Marius M. Olsen er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 22



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

#### Vedlegg

1. 7465 Årsrapport med regnskap for 2023.pdf

2. 7465\_Mariefryd\_Hus\_A3\_og\_B3\_Eierseksjonssameie\_Revisjonsberetning\_2023.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 103 000,-.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 103 00,-.

#### Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

I følge vedtektenes § 7 så skal: Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

#### Innstilling

Styret tar gjenvalg for 1 år og fortsetter som i dag hvis eierne ønsker dette.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marius M. Olsen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arnulf O. Rødseth
- Kristina Myhr



**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders B Pettersson
- Merete Sandbekk



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marius Moshølen Olsen	Hovinveien 37 K
Styremedlem	Kristina Myhr	Hovinveien 37 H
Styremedlem	Arnulf Odden Rødseth	Hovinveien 37 G
Varamedlem	Anders B Pettersson	Hovinveien 37 G
Varamedlem	Merete Sandbekk	Hovinveien 37 K

### 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 og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Marienfryd Hus A3 og B3 Sameie

Sameiet består av 83 seksjoner.

Marienfryd Hus A3 og B3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914969778, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

128      157

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

Marienfryd Hus A3 og B3 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 EY.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8784956. 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.



## STYRETS JOBB

Utover generelt styrearbeid rundt budsjett,hms og dialog med servicepartnere og driftsleverandører med mer. har sameiet representanter i egne styrer for utomhus sameiet og garasjesameiet. Representantene har ansvar for å delta i møter og sørge for at sameiet har en stemme i sakene som kommer opp. Styret håndterer også relativt store mengder henvendelser fra eiere og beboere, bistår med svar og informasjon om forskjellige ting. Det går på generell informasjon, oppdatering av ringeklokker og adgang til gjesteparkering med mer. Styret viderefremidler også henvendelser til garasjesameiet og utomhussameiet.

### Adgangsløsning fra Defigo og R.Bergersen

Styret inngikk avtale med Defigo med underleverandør R.Bergersen for implementering av komplett nytt adgangssystem som erstattet anlegget som ble levert når bygget ble levert. Det gamle anlegget var vanskelig å administrere og var i økende grad grunn til høy slitasje på systemlåser med påløpende kostnader for service. Leveransen har ikke vært problemfri og styret har jobbet mye med å komme til enighet med hovedleverandør Defigo for en løsning vi kan være fornøyde med. Styret har også dette året jobbet med denne løsningen på grunn av fortsatte uenigheter med hovedleverandør rundt hva som faktisk skulle leveres. Enden på dette er at systemet nå i stor grad fungerer slik det var tenkt. Dette med noen mangler som går på at det kun er adgangsbrikkene fra R.Bergersen som vil fungere fra garasjen og litt rundt det tekniske.

### Ny forsikringsavtale

Sameiet har valgt Tryg som leverandør av forsikring. Etter lang tid med mye frustrasjon og diskusjon med Fremtind har vi valgt å bytte til Tryg. Dette betyr at vi i prinsippet reverserer prisøkning fra Fremtind og forhåpentligvis kan få en videre positiv relasjon med ny leverandør. Ny avtale trer i kraft 01.03.24

### Vannlekkasjer og rekonstruksjon av tak

Styret har jobbet veldig mye med en kjent vanskelig sak i forbindelse med fuktskadet takkonstruksjon på begge takene våre. Mange involverte parter og opplevd ansvarsfraskrivelse har gjort sitt til at dette har vært en tung prosess som har tatt mye tid og kostet mye penger. Det endte heldigvis med at Veidekke tok ansvar og rekonstruerer skadet konstruksjon på A3 og B3 taket. Skadene har vært mye av grunnen til vannlekkasjer av ulike slag og generelt skapt veldig mye støy. Integrert byggrådgivning, Protan og Alliero med flere er og har vært viktige i disse prosessene. Som en del av dette har det også vært jobbet med flere enkeltsaker der Fremtind etter veldig mye frem og tilbake tok ansvar for å rette opp i saker relatert til skaden på taket.

### Revidert avtale med bygårdsservice

Styret har jobbet med å få i stand en ny avtale med bygårdsservice da det er en del punkter der vi opplever at det kan gjøres en bedre jobb. Disse avtalene henger delvis sammen med kunnskap og dialog med de andre styrene og sameiene rundt oss og forhåpentligvis vil dette ende opp med en god løsning.



#### Oppgradert belysning

Styret har jobbet sammen med de andre sameiene rundt oss for å få til en ny og oppgradert belysning ved inngangspartier og ved fellesområder generelt. Vi er et av de største sameiene på marienfyrd og blir derav en viktig støttespiller på dette prosjektet og generelt prosjekter som går på tvers av sameiene.

#### Kontroll av brannanlegg

Sameiet har gjennomført kontroll av brannanlegget inkludert direkteoverføring til Oslo brann og redningsetat.

#### Kontroll av nødlysanlegg

Sameiet har gjennomført kontroll av nødlysanlegg.



## 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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i økning av felleskostnader for TV.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak skader på taket, høyere kostnader til utomhus, energi/fyring og økte kostnader til Telia for TV.

Finanskostnader/Inntekter er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kassekreditt og økt rente.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 535 986,-.

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 det beregnet kr 540 000,- til normal drift og 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 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 Marienfryd Hus A3 og B3 Sameie.

### Lån

Marienfryd Hus A3 og B3 Sameie har ikke lån, men en kassekreditt på driftskontoen på kr. 200 000,-.

### 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 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

TV er økt med kr. 17,- fra samme dato.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## MARIENFRYD HUS A3 OG B3 EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 914 969 778, KUNDENR. 7465

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 527 787	3 262 016	3 490 574	3 736 000
Andre inntekter		0	35	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 527 787</b>	<b>3 262 051</b>	<b>3 490 574</b>	<b>3 736 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-14 523	-14 523	-14 523	-14 523
Styrehonorar	4	-103 000	-103 000	-103 000	-103 000
Revisjonshonorar	5	-7 901	-7 700	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-146 136	-140 495	-148 000	-155 000
Konsulenthonorar	6	-42 363	-8 728	-9 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-595 966	-980 138	-590 000	-540 000
Forsikringer		-136 914	-122 733	-125 000	-144 000
Kommunale avgifter	8	-641 957	-530 029	-620 000	-746 000
Kostnader sameie	14	-255 432	-132 918	-248 000	-251 000
Energi/fyring	9	-770 597	-781 109	-730 000	-831 000
TV-anlegg/bredbånd		-568 791	-482 015	-524 000	-591 000
Andre driftskostnader	10	-250 523	-223 475	-163 000	-183 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 534 103</b>	<b>-3 526 864</b>	<b>-3 283 523</b>	<b>-3 577 523</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-6 316</b>	<b>-264 813</b>	<b>207 051</b>	<b>158 477</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	15 107	5 055	0	0
Finanskostnader	12	-2 720	-2 035	-1 000	-2 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>12 387</b>	<b>3 020</b>	<b>-1 000</b>	<b>-2 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>6 071</b>	<b>-261 793</b>	<b>206 051</b>	<b>156 477</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 071	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-261 793		



## MARIENFRYD HUS A3 OG B3 EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 914 969 778, KUNDENR. 7465

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	141 668	154 578
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>141 668</b>	<b>154 578</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 527	2 475
Forskuddsbetalte kostnader		124 452	110 163
Andre kortsiktige fordringer		0	575 300
Driftskonto OBOS-banken		37 560	383 716
Sparekonto OBOS-banken		518 931	505 271
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>690 470</b>	<b>1 576 925</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>832 138</b>	<b>1 731 503</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		677 653	671 582
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>677 653</b>	<b>671 582</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 078	38 648
Leverandørgjeld		65 268	195 762
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld	13	39 138	825 511
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>154 484</b>	<b>1 059 921</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>832 138</b>	<b>1 731 503</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	62 277	37 214
Oslo, 18.03.2024 (regnskapet er digitalt signert)			
Styret i Marienfryd Hus A3 Og B3 Eierseksjonssameie			
Marius Moshølen Olsen	Kristina Myhr	Arnulf Rødset	

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 962 967
TV	336 965
Bredbånd	227 855
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 527 787</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 523
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 523</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 103 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 4 947, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 901.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 300
Andre konsulentonorarer, Integrrert Byggrådgivning AS	-38 063
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-42 363</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-109 836
Drift/vedlikehold VVS	-86 772
Drift/vedlikehold elektro	-41 800
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-124 503
Drift/vedlikehold brannsikring	-177 445
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-48 610
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-595 966</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-406 673
Renovasjonsavgift	-235 284
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-641 957</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-204 775
Fjernvarme	-565 821
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-770 597</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annen leiekostnad	-62 712
Vaktmestertjenester	-170 023
Andre fremmede tjenester	-5 819
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 947
Andre kontorkostnader	-878
Telefon/bredbånd	-444
Bank- og kortgebyr	-4 377
Velferdskostnader	-1 323
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-250 523</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 852
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	14
Andre renteinntekter	241
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>15 107</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-32
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 688
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 720</b>

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-39 138
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-39 138</b>

**NOTE: 14****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 18,88 % av Marienfryd Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Utomhussameiet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Utomhussameiet og utgjør kr 62 277.

Selskapets andel i Utomhussameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Marienfryd Garasjesameie.

Selskapets andel i garasjesameiet er tilbakeført til egenkapital.

Selskapets driftkostnadene i Garasjesameiet er inntatt i resultatregnskapet under "Andre driftskostnader" (note 10)



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Mariefryd Hus A3 og B3 Eierseksjonssameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mariefryd Hus A3 og B3 Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Vedlegg 2

7465\_Mariefryd Hus A3 og B3 Eierseksjonssameie\_Revisjonsberetning\_2023.pdf

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemneo Dokumentnøkkelt: PE-AM3-ZHGZK-W438E-8NS96-M8M7J-1 GBD



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 19. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: PE4M3-ZHGZK-W438E-8N5P6-M8M7J-1GBD



# 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."

## Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-19 21:28:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PEAM3-ZHGZK-W438E-8N5P6-M8M7I-J1GBD

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).

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>

**Hvordan bekrefte at dette dokumentet er originalen?** 7465\_Marienfryd\_19\_02\_23\_og\_B3\_Eierseksjonssameie\_Revisjonsberetning\_2023.pdf  
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.04.24

Selskapsnummer: 7465 Selskapsnavn: Marienfryd Hus A3 og B3 Sameie

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Marius M. Olsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

20 av 22

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 103 00,-.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Marius M. Olsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Arnulf O. Rødseth

Kristina Myhr

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Anders B Pettersson

Merete Sandbekk



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.