



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 11.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 25.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 707 435	1 556 130
Annen driftsinntekt		0	4 335
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 707 435</b>	<b>1 560 465</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 155	171 161
Annen driftskostnad	4-5	968 080	930 766
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 139 235</b>	<b>1 101 927</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>568 200</b>	<b>458 538</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		66	3 206
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>66</b>	<b>3 206</b>
Annen rentekostnad		195 682	199 836
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>195 682</b>	<b>199 836</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-195 616</b>	<b>-196 630</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>372 584</b>	<b>261 908</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>372 584</b>	<b>261 908</b>
Ekstraordinære poster	6	-32 720	-3 990 440
<b>Årsresultat</b>		<b>339 864</b>	<b>-3 728 532</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fond		-479 522	230 493
Udekket tap		819 386	-3 959 025
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>339 864</b>	<b>-3 728 532</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 085	6 672
Andre fordringer		68 245	60 943
<b>Sum fordringer</b>		<b>72 330</b>	<b>67 615</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1-2	193 332	971 014
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>193 332</b>	<b>971 014</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>265 662</b>	<b>1 038 629</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>265 662</b>	<b>1 038 629</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	2	137 342	616 879
Udekket tap		5 513 282	6 332 668
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 375 940</b>	<b>-5 715 789</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 375 940</b>	<b>-5 715 789</b>
<b>Gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	5 343 978	6 345 498
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 343 978</b>	<b>6 345 498</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 343 978</b>	<b>6 345 498</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		114 720	404 364
Skyldige offentlige avgifter		24	24
Annen kortsiktig gjeld		182 880	4 532
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>297 624</b>	<b>408 920</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 641 602</b>	<b>6 754 418</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>265 662</b>	<b>1 038 629</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 347670

**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: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 11.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 984 046 480  
SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 - 11

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 707 435	1 556 130
Annen driftsinntekt		0	4 335
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 707 435</b>	<b>1 560 465</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 155	171 161
Annen driftskostnad	4-5	968 080	930 766
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 139 235</b>	<b>1 101 927</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>568 200</b>	<b>458 538</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		66	3 206
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>66</b>	<b>3 206</b>
Annen rentekostnad		195 682	199 836
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>195 682</b>	<b>199 836</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-195 616</b>	<b>-196 630</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>372 584</b>	<b>261 908</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>372 584</b>	<b>261 908</b>
Ekstraordinære poster	6	-32 720	-3 990 440
<b>Årsresultat</b>		<b>339 864</b>	<b>-3 728 532</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fond		-479 522	230 493
Udekket tap		819 386	-3 959 025
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>339 864</b>	<b>-3 728 532</b>



Organisasjonsnr: 984 046 480  
SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 - 11

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 085	6 672
Andre fordringer		68 245	60 943
Sum fordringer		72 330	67 615
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1-2	193 332	971 014
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		193 332	971 014
Sum omløpsmidler		265 662	1 038 629
SUM EIENDELER		265 662	1 038 629
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	2	137 342	616 879
Udekket tap		5 513 282	6 332 668
Sum opptjent egenkapital		-5 375 940	-5 715 789
Sum egenkapital		-5 375 940	-5 715 789
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	5 343 978	6 345 498
Sum annen langsiktig gjeld		5 343 978	6 345 498
Sum langsiktig gjeld		5 343 978	6 345 498
<b>Kortsiktig gjeld</b>			



Leverandørgjeld	114 720	404 364
Skyldige offentlige avgifter	24	24
Annen kortsiktig gjeld	182 880	4 532
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>297 624</b>	<b>408 920</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 641 602</b>	<b>6 754 418</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>265 662</b>	<b>1 038 629</b>



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 2021

## Sameiet Manesjen 9 og 11.



Laget til årsmøtet i sameiet Manesjen 9 og 11 for driftsåret 2021.



## 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 2021:

Sameiet har ikke hatt eget ansvar i FM i 2021, men Øyvind Dammen har revidert regnskapet for FM 2021 og vært sekretær/rådgiver for styreleder

Det har i 2021 også vært mange viktige oppgaver som krever mye tid av styremedlemmene. Også denne perioden har den mest krevende arbeidsoppgaven vært å følge opp arbeidet med de bygningstekniske feilene som ble oppdaget tidligere i tillegg til ny oppdaget lekkasje i Manesjen 11.

I løpet av året har styret gjennomført 8 styremøter samt møter/kontakt med regnskapsfører, Eidsvoll Håndverk AS og Kluffødegård vedr. utbedringsarbeidet og med flere eiere av leilighetene i Manesjen 9 og 11 i diverse saker.

Det har i 2021 vært gjennomført ett salg av leiligheter i Manesjen 9 og 11. Leilighet 11.5.1 Gystad solgt til Saltrø/Eriksen



## DE VIKTIGSTE SAKENE SOM STYRET HAR ARBEIDET MED I 2020 ER:

### **Økonomi.**

Sameiets økonomi har i 2021 vært anstrengt. Hovedårsak er den oppdagede lekkasjen i M 11 som ble betydelig mer kostbar å utbedre enn først antatt (se punkt Vedlikehold/reparasjoner)

Sameiet har pr 31.12.2021 minus kr 31 962 kroner i disponible midler pluss kr 137 342 som er bundet i vedlikeholdsfondet. Minuset på budsjettet skyldes i tillegg til at fjorårest økning i felleskostnadene, som normalt skulle innføres fra 1. januar, ikke ble innført før 1. juli 2021 og da uten å ta inn etterslepet på 6 måneder.

Årsresultatet er på kroner 339 864,00 som styret foreslår ført mot annen egenkapital.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

### **Vedlikehold/reparasjoner.**

#### Generelt

Det har også i 2021 vært fortløpende oppfølging av vedlikehold. Det har i hovedsak vært av mer teknisk art, som årlig ettersyn av heisene og oppfølging av disse ved driftstopp. Det har også vært gjennomført vedlikehold av ringe-/låssystemet for ytterdørene og døren i garasjen.

#### Lekkasjer

Høsten 2020 var det nødvendig for styret å gripe inn overfor lekkasjer bl.a. i en leilighet M 11, med utgangspunkt i området mellom blokkene. Fjerning av massene i skråningen tok mye lenger tid enn forutsatt. Videre ble det avdekket betydelige feil og mangler ved dreneringen, som måtte utbedres. Utbedringene var i tillegg mer teknisk krevende enn det som initialt ble lagt til grunn, bl.a. gjennomførte Sweco flere befaringer med sikte på å prosjektere arbeidet. Dertil ble utbedringene vanskeliggjort og forsinket pga. langvarig kuldeperiode vinteren 2021.



Kostnadene til tiltakene ble derfor betydelige høyere enn estimert på forhånd. Overskuddet fra låneopptakene til terrasserenoeringen gikk med til å dekke deler av dette. Videre ville vedlikeholdsfondet sannsynligvis ikke være tilstrekkelig til å dekke resten. Styret kom til at det var mest hensiktsmessig å finansiere tiltakene med et nytt låneopptak (lån 4). Grunnet arbeidets kompleksitet, ble utbedringene noe dyrere enn lagt til grunn i prognosene for lån 4. Det ble derfor bestemt å benytte midler fra vedlikeholdsfondet, slik dette er anskueliggjort i regnskapet for 2020. Styret vurderte det slik at deler av arbeidet kunne defineres som vedlikehold. Alternativet ville ha vært ytterligere låneopptak (lån 5).

Prosjektet ble ferdigstilt medio 2021, og både leiligheten og de aktuelle delene av garasjen er nå «tørrelagt». I tillegg ble det senere montert en sandfangskum i garasjen, som skulle ha vært på plass fra byggeåret. For ytterligere detaljer om arbeidet, henvises til informasjonsskriv og årsmelding for 2020.

#### Merking av avtrekksvifter 2021.

Den årlige servicerapporten fra Bryn Byggklima i 2020 viste at merkingen av avtrekksviftene på taket som identifiserer hvilken leilighet de tilhører, manglet eller ikke lenger var synlig. Den samme rapporten avslørte også at det var noen vifter som ikke fungerte eller at strømmen var frakoblet. Vi gjorde derfor en avtale med Bryn om ny merking og funksjonstest av vifter på tak, samt forslag til reparasjon/ utskifting av defekte vifter. Dessuten forslag til evt. forbedring av vifter med nedsatt virkningsgrad.

Merkingen ble gjennomført som planlagt i mai, men rapporten om observasjoner lot vente på seg. Etter flere purringer fikk vi omsider en skisse over plassering og tilhørighet for viftene. Dessverre viste det seg at det hadde vært en del utskiftning av personell hos Bryn Byggklima, og tilstandsrapporten har vi ikke fått. Styret har planlagt et møte med Bryn Byggklima for å avklare om det er grunnlag for å videreføre eller terminere serviceavtalen.

#### **Utbedring.**

Det store utbedringsprosjektet ble avsluttet i forrige rapporteringsperiode (2020). Totalkostnaden var på over 15 millioner kroner som har blitt finansiert via låneopptak og med erstatning fra utbygger på 3 millioner kroner. Mange av eierne har nedbetalt sine andeler av lånet og pr. 31. desember 2021 gjenstår det kroner 4 769 096.

#### **Forsikringssaker.**

---



Etter råd fra regnskapsfører, byttet sameiet forsikringsselskap i 2019. Det har vært en innmeldt forsikringsskade, vannlekkasje i leiligheter i M 9 og M 11 som ble dekket av forsikringen. Det har også vært vannskade pga tette avløpsrør i Manesjen 9 som også er dekket av forsikringen.

### **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
- Levering av internett og TV signaler fra Telia
- Vedlikeholds- og tilsynsavtale med Lunder og Aas
- Bryn byggklima for ventilasjonsanlegget

Alle avtalene har løpt uten fornyelse i 2021.

### **Informasjon til eiere og leietakere.**

Styret har også i 2021 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 årsskifte 2021/2022 kun 1 eier som ikke kan motta elektronisk post og informasjonen legges i dette tilfellet i postkassen.

### **Heiser.**

Det har vært gjennomført periodisk inspeksjon og service av heisene i begge blokkene i 2021. Registrerte feil er rettet opp og dekket under vår serviceavtale.

### **Fellessameiet Manesjen (FM).**

---



FM inngikk i 2019 en avtale med TOMA for vaktmestertjenester. Avtalen skal opp til revurdering i 2022.

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

Øyvind har revidert FMs regnskap for 2021.

### Helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Styret anmoder alle om å gjennomgå den nye permen som følger med hver leilighet med tanke på oppdatering samt sette seg inn i innholdet. Viktig at utleiere sørger for at innholdet er kjent for og følges av leietakere.

I informasjonsspermen finnes et HMS skjema som styret anmoder at eiere følger opp og ajourfører kontrollene i skjemaet.

### Saker til styret i 2021.

Det har vært noen saker fra eiere i 2021 som har vært løst fortløpende.

### Sosiale tiltak og arrangementer.

Grunnet COVID pandemien ble det ikke avholdt de vanlige sosiale arrangementene som grillfest og julegløgg i 2021 på lik linje med 2020. Styret håper at vi i 2022 kan avholde begge arrangementene.

Manesjen, Jessheim 19. mars 2022

Morten Gaarder

Styreleder

Øyvind Dammen  
Styremedlem

Petter Hansen  
Styremedlem



<b>SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 OG 11</b>					
<b>RESULTAT</b>					
		<b>Regnskap 2021</b>	<b>Regnskap 2020</b>	<b>Budsjett 2021</b>	<b>2022</b>
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter		kr 1 038 006	kr 965 556	kr 1 062 000	kr 1 203 000
Lånekostnader		kr 385 227	kr 325 770	kr 394 000	kr 350 000
Vedlikeholdsfond		kr 234 936	kr 227 472	kr 235 000	kr 235 000
Andre inntekter		kr -	kr 4 335	kr -	kr -
Garasjeleie		kr 49 266	kr 37 332	kr 53 000	kr 61 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>kr 1 707 435</b>	<b>kr 1 560 465</b>	<b>kr 1 744 000</b>	<b>kr 1 849 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Vedlikehold	Note 4	kr 285 894	kr 264 653	kr 300 000	kr 330 000
Styrehonorar		kr 150 000	kr 150 000	kr 150 000	kr 150 000
Arbeidsgiveravgift		kr 21 155	kr 21 161	kr 21 000	kr 21 000
Strøm		kr 67 542	kr 63 665	kr 65 000	kr 90 000
Forretningsførsel		kr 53 712	kr 53 712	kr 54 000	kr 54 000
Revisjon		kr 7 000	kr 7 000	kr 7 000	kr 7 000
Forsikring		kr 134 504	kr 114 547	kr 120 000	kr 166 000
Gebyr TV-anlegg		kr 134 036	kr 131 766	kr 135 000	kr 140 000
Kostnader v/Fellessameiet		kr 43 576	kr 47 071	kr 75 000	kr 50 000
Vedlikeholdsfond Fellessameiet		kr 21 212	kr -	kr 15 000	kr 21 000
Vaktmestertjenester		kr 205 949	kr 220 531	kr 220 000	kr 220 000
Andre kostnader	Note 5	kr 14 655	kr 27 821	kr 30 000	kr 30 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>kr 1 139 235</b>	<b>kr 1 101 927</b>	<b>kr 1 192 000</b>	<b>kr 1 279 000</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter		kr 66	kr 3 206	kr -	kr -
Renteutgifter		kr 195 682	kr 199 836	kr 201 000	kr 193 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>kr -195 616</b>	<b>kr -196 630</b>	<b>kr -201 000</b>	<b>kr -193 000</b>
<b>Resultat før ekstraordinære kostnader</b>		<b>kr 372 584</b>	<b>kr 261 908</b>	<b>kr 351 000</b>	<b>kr 377 000</b>
<b>Ekstraordinære kostnader</b>					
Rehab bygninger	Note 6	kr 850 161	kr 5 917 468	kr 662 000	kr -
Kontantinnbet felleslån fra sameiere		kr 817 441	kr 1 927 028	kr -	kr -
<b>Årsresultat</b>		<b>kr 339 864</b>	<b>kr -3 728 532</b>	<b>kr -311 000</b>	<b>kr 377 000</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til vedlikeholdsfond		kr 234 978	kr 230 493	kr 235 000	kr 235 000
Overført fra vedlikeholdsfond		kr -714 500			
Overført til/fra annen egenkapital		kr 819 386	kr -3 959 025		
<b>Sum overføringer</b>		<b>kr 339 864</b>	<b>kr -3 728 532</b>		
Avdrag		kr 184 079	kr 142 933	kr 193 000	kr 164 000
x-ord avdrag/kontantinnbet sameiere		kr 817 441	kr 1 927 028		
		kr 1 001 520	kr 2 069 961		
Info:					
Låneopptak:		kr -	kr 4 350 000	kr -	



## SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 OG 11

### BALANSE

#### Eiendeler

	2021	2020
<b>Omløpsmidler</b>		
Debitorer	kr 492	kr -
Restanse fellesutgifter	kr 4 085	kr 6 672
Forskuddsbetalte kostnader	kr 67 753	kr 60 943
Bankinnskudd	Note 1 kr 55 990	kr 354 135
Vedlikeholdsfond	Note 2 kr 137 342	kr 616 879
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>kr 265 662</b>	<b>kr 1 038 629</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>kr 265 662</b>	<b>kr 1 038 629</b>

#### Gjeld og egenkapital

##### Egenkapital

Avsatt vedlikeholdsfond	Note 2 kr 137 342	kr 616 879
Annen egenkapital	kr -5 513 282	kr -6 332 668
<b>Sum egenkapital</b>	<b>kr -5 375 940</b>	<b>kr -5 715 789</b>

##### Langsiktig gjeld

Lån 1 Handelsbanken	Note 3 kr 447 890	kr 471 865
Lån 2 Handelsbanken	Note 3 kr 2 841 827	kr 3 275 790
Lån 3 Handelsbanken	Note 3 kr 1 479 379	kr 1 600 083
Lån 4 Handelsbanken	Note 3 kr 574 882	kr 997 760
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>kr 5 343 978</b>	<b>kr 6 345 498</b>

##### Kortsiktig gjeld


Kreditorer	kr 114 726	kr 404 364
Skyldig skattetrekk	kr 13	kr 19
Skyldig arbeidsgiveravgift	kr 5	kr 5
Avsatt styrehonorar	kr 150 000	kr -
Avsatt arbeidsgiveravgift av styrehonorar	kr 21 150	kr -
Påløpte renter	kr 995	kr 1 094
Forskudd fellesutgifter	kr 10 735	kr 3 438
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>kr 297 624</b>	<b>kr 408 920</b>

#### Sum gjeld og egenkapital

**kr 265 662** **kr 1 038 629**

  
Øyvind Dammen

Oslo 02.02.22  
31.12.21  
  
Morten Gaarder  
styreleder

  
Petter J. Hansen



SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 OG 11			
<b>NOTER TIL REGNSKAP 2021</b>			
<b>Regnskapsprinsipper</b>			
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.			
<i>Salgsinntekter og kostnader</i>			
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.			
<i>Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld</i>			
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.			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.			
<b>Note 1</b>	<b>Bankinnskudd</b>		
	Innestående på bankkonto for skattetrekk	kr	13
<b>Note 2</b>	<b>Vedlikeholdsfond</b>		
	Saldo 1.1.21	kr	616 879
	Overført jan-des og renter	kr	234 978
	- overført penger fra vedlikeholdsfondet til rehab/uforutsette kostnader	kr	714 500
	- gebyr bank	kr	15
		<b>kr</b>	<b>137 342</b>
<b>Note 3</b>	<b>Langsiktig gjeld</b>		
	Handelsbanken: opprinnelig låneopptak kr 2 mill tatt opp i 2016		
	Annuitetslån med flyende rente p.t. 3,4 % og vil være innfridd år 2036		
	Handelsbanken: opprinnelig låneopptak kr 6,8 mill tatt opp i 2019		
	Annuitetslån med flyende rente p.t. 3,4 % og vil være innfridd år 2044		
	Handelsbanken: opprinnelig låneopptak kr 3.350.000 tatt opp i 2020		
	Annuitetslån med flyende rente p.t. 3,4 % og vil være innfridd år 2045		
	Handelsbanken: opprinnelig låneopptak kr 1.000.000 tatt opp i 2020		
	Annuitetslån med flyende rente p.t. 3,4 % og vil være innfridd år 2045		
<b>Note 4</b>	<b>Vedlikehold</b>		
	Bygning:	kr	69 309
	rep lås garasje til heisrom/rep inng.dør	kr	39 831
	merking ventilasjonsvifter på tak	kr	23 688
	utrykning N.R.Brann	kr	5 790
	Bygning faste avtaler: service brannalarm/dørservice/ventilasjon	kr	72 817
	VVS	kr	950
	Garasjer	kr	2 096
	Uteanlegg	kr	-
	Porttelefon	kr	-
	Heiser	kr	-
	Egenandel skader	kr	23 000
	Heiser faste avtaler: vedlikeholdskontrakt/tilleggsalarm/alarmtelefon	kr	117 722
		<b>kr</b>	<b>285 894</b>





**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

#### Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening  
Vekstsenteret, Olaf Helsets vei 6  
Postboks 150 Oppsal  
0619 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 Sameiet Manesjen Blokk 9 - 11 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 339 864. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap, 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av 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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 4. april 2022  
Unic Revisjon AS

Arild Breivold  
statsautorisert revisor