



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 183 766  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 264 423	980 494
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 264 423</b>	<b>980 494</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		35 371	50 204
Annen driftskostnad		1 110 675	748 243
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 146 046</b>	<b>798 447</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>118 377</b>	<b>182 047</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		358	21 901
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>358</b>	<b>21 901</b>
Annen finanskostnad			52
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>52</b>
<b>Netto finans</b>		<b>358</b>	<b>21 849</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>118 735</b>	<b>203 896</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>118 735</b>	<b>203 896</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>118 735</b>	<b>203 896</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>118 735</b>	<b>203 896</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		118 735	203 896
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>118 735</b>	<b>203 896</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		3 215	81 883
Sum fordringer		3 215	81 883
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		322 806	200 452
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		322 806	200 452
Sum omløpsmidler		326 021	282 335
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>326 021</b>	<b>282 335</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		250 603	131 868
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>250 603</b>	<b>131 868</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>250 603</b>	<b>131 868</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		49 175	139 274
Annen kortsiktig gjeld		26 243	11 194
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>75 418</b>	<b>150 468</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 418</b>	<b>150 468</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>326 021</b>	<b>282 335</b>



## Årsmøte 2021

Marstrandgata 12-14 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 13. april - 21. april 2021





## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Marstrandgata 12-14 Sameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 13.04.21 kl. 10:00
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 21.04.21 kl. 10:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Marstrandgata 12-14 Sameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.04.21 kl. 10:00 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 21.04.21 kl. 10:00.

**Selskapsnummer:** 7447 **Selskapsnavn** Marstrandgata 12-14 Sameie

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

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

Cecilie W Monsbakken og Hans Slettemo velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 40 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



## Saker til behandling:

### Taket til felles formål

Taket i dag er et område på 270kvm som bør utnyttes til formål til felles for alle beboere. Kommunen har tidligere godkjent takterrasse på hele området delt opp i flere seksjoner. Det ønskes at styret innhenter tilbud for de forskjellige alternativene og presenterer for sameiet. Senere vedtas det av beboere hva som er mest hensiktsmessig.

### Forslag 1

Alt 1: det bygges takterrasse over hele området. Tak kan da brukes til festiviteter, dyrking av grønnsaker i plantekasser etc. Adgangen kan evt også gis til Stckholmsgatas beboere i kvartalet mot adgangsleie for nedbetaling.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Forslag 2

Alt 2: det bygges takterrasse en mindre del av området(f.eks 50%). Tilgangen blir kun for sameiets beboere pga mindre areal. Resten av arealet kan f.eks brukes til plantekasser osv

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på  
Det skal velges 3 styremedlemmer (2år).**

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Joshua Hubbard	
Styremedlem	Cecilie W Monsbakken	
Styremedlem	Fredrik Steen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Marstrandgata 12-14 Sameie. Avstemningen åpner 13. april kl. 10:00 og lukker 21. april kl. 10:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7447>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Taket til felles formål
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Marstrandgata 12-14 Sameie**

Tom Nguyen

Cecilie W Monsbakken

Hans Slettemo



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Cecilie W Monsbakken og Hans Slettemo er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 40.000



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport styrerommet.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tom Nguyen	Malmøgata 9
Styremedlem	Cecilie W Monsbakken	Vallefaret 6
Styremedlem	Hans Slettemo	Marstrandgata 12

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Marstrandgata 12-14 Sameie

Sameiet består av 28 seksjoner.

Marstrandgata 12-14 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914183766, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Marstrandgata 12

Gårds- og bruksnummer :  
227      596

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Marstrandgata 12-14 Sameie har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

### Økonomi

Styret hadde veldig lav buffer på vårparten og besluttet at det skulle hentes inn et engangsbeløp tilsvarende  $\frac{3}{4}$  av felleskostnaden fra hver seksjon. Dette forbedret likviditeten betraktelig og vi kunne derfor betale forfalte regninger i tide. Samtidig reduserte vi trappevask til annenhver uke og sa opp vaktmester for å spare. Det er også forhandlet frem rimeligere forsikring, heis og forretningsføreravtale der vi vil spare rundt 50-60.000 per år.

P.d.d har sameiet igjen grei økonomi som gjør at vi kan håndtere løpende faste tjenester og utføre mindre prosjekter.

### Rullestein

Styret har fylt opp svalgangen på bakkeplan med mer rullestein for sikkerhet og estetikkens skyld.

### Adgangskontroll

For å sikre seg mot innbrudd og fremmede i bakgården, ble det montert brikke/appsystem for adgang på porten og glassdøren inn til bygget. Samtidig ble det montert nye beslag for å hindre innbrudd. Det er også montert berøringsfri og coronavennlig døråpner på insiden, her sveiper man med hånden for å åpne.

### Matlukt

Etter flere klager angående matlukt har ventilasjonen satt til undertrykk i alle leiligheter. Dette for at lufta skal trekkes mer ut og forhåpentlig eliminere problemet midlertidig. Beboere må melde ifra hvis dette ikke hjelper.

### Diverse

Det har blitt utført vasking av veggene i alle trappeoppgangene. Stållister har blitt montert for å skjule skader og samtidig beskytte hjørnene.

### Fremtidige planer

- Alle lås med nøkler på fellesdørene skal fases ut og erstattes med kode/brikkesystem. Dette er av sikkerhetsmessige grunner og praktisk for servicepersonell som trenger tilgang. Dette blir tatt gradvis
- Vi skal ha strømbesparende tiltak der utelampene blir gradvis skiftet ut til led siden disse står på døgnet rundt. Vi sparer også tid og konstante innkjøp av nye lyspærer. Det samme gjelder innelamper i trappeoppgangene



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **1 264 423**

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstra felleskostnader i juni, økning av felleskostnader fra februar 2020, og at tnnkrevning fjernvarme føres som en inntekt og ikke balanseføring som tidligere.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **1 146 046**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at fjernvarme har blitt en del av regnskapet, tidligere var dette en balanseføring og fremgikk ikke av regnskapet.

### Resultat

Årets resultat på kr **118 735** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 250 603.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 185 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020. Dog er nå kostnader til fjernvarme medtatt i budsjettet.

### Forsikring

Styret har fremforhandlet ny forsikringsavtale med Codan forsikring. Dette har gitt oss en redusert pris i forhold til tidligere avtale.

### Lån

Marstrandgata 12-14 Sameie har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Marstrandgata 12-14 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Marstrandgata 12-14 Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-08 21:19:53Z



Penneo Dokumentnøkkel: 61BWW-QVVEZ-ANBWU-C633N-C3V01-5T057

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

13 av 24



**MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE**  
**ORG.NR. 914 183 766, KUNDENR. 7447**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 213 927	908 736	991 000	1 155 000
Andre inntekter	3	50 496	71 758	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 264 423</b>	<b>980 494</b>	<b>991 000</b>	<b>1 155 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 371	-6 204	-6 400	-4 230
Styrehonorar	5	-31 000	-44 000	-45 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-7 560	-7 445	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-81 253	-78 963	-81 200	-83 700
Konsulenthonorar	7	-100 708	-111 282	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-338 277	-174 033	-185 000	-185 000
Forsikringer		-131 612	-105 291	-112 000	-138 000
Kommunale avgifter	9	-195 459	23 393	-193 800	-197 000
Energi/fyring	10	-174 630	-63 229	-65 000	-228 000
TV-anlegg/bredbånd		-12 861	-128 605	-51 000	-51 000
Andre driftskostnader	11	-68 315	-102 788	-121 000	-75 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 146 046</b>	<b>-798 447</b>	<b>-886 900</b>	<b>-1 019 030</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>118 377</b>	<b>182 047</b>	<b>104 100</b>	<b>135 970</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	358	21 901	0	0
Finanskostnader		0	-52	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>358</b>	<b>21 849</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>118 735</b>	<b>203 896</b>	<b>104 100</b>	<b>135 970</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	72 028		
Til opptjent egenkapital		118 735	131 868		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	3 216
Forskuddsbetalte kostnader		3 215	78 667
Driftskonto OBOS-banken		322 806	200 452
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>326 021</b>	<b>282 335</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>326 021</b>	<b>282 335</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		250 603	131 868
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>250 603</b>	<b>131 868</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 243	11 194
Leverandørgjeld		49 175	139 274
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>75 418</b>	<b>150 468</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>326 021</b>	<b>282 335</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2021

Styret i Marstrandgata 12-14 Sameie

Tom Nguyen /s/

Cecilie W Monsbakken /s/

Hans Slettemo /s/

### NOTE: 1

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

#### INNTEKTER

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.

## SKATTETREKKS KONTO

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

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	943 913
Fyring	163 884
TV/Bredbånd	58 050
Seksjonert lokale	48 080
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 213 927</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Forsikringsoppgjør	42 746
Nøkler	7 750
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>50 496</b>

### NOTE: 4

#### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 371
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 371</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

### NOTE: 5

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 31 000.

### NOTE: 6

#### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 560.

### NOTE: 7

#### KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-19 281
OBOS Prosjekt AS	-72 710
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 855
Andre konsulentonorarer	-1 862



---

**SUM KONSULENTHONORAR -100 708**

---

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

Drift/vedlikehold bygninger	-57 109
Drift/vedlikehold VVS	-27 202
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-208
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 509
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 441
Drift/vedlikehold brannsikring	-185 807
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 000

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -338 277**

---

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

Vann- og avløpsavgift	-95 544
Renovasjonsavgift	-99 915

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -195 459**

---

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

Elektrisk energi	-48 557
Fjernvarme	-126 073

---

**SUM ENERGI / FYRING -174 630**

---

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

Driftsmateriell	-2 025
Lyspærer og sikringer	-6 998
Vaktmestertjenester	-18 416
Renhold ved firmaer	-35 881
Snørydding	-278
Andre kontorkostnader	-1 381
Porto	-535
Bank- og kortgebyr	-2 801

---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -68 315**

---

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	61
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	297

---

**SUM FINANSINNTEKTER 358**

---



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i CODAN AS med polisenummer 487694. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

## Taket til felles formål

**Forslag fremmet av:** Tom Nguyen

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Taket i dag er et område på 270kvm som bør utnyttes til formål til felles for alle beboere. Kommunen har tidligere godkjent takterrasse på hele området delt opp i flere seksjoner. Det ønskes at styret innhenter tilbud for de forskjellige alternativene og presenterer for sameiet. Senere vedtas det av beboere hva som er mest hensiktsmessig.

### Forslag til vedtak 1

Alt 1: det bygges takterrasse over hele området. Tak kan da brukes til festiviteter, dyrking av grønnsaker i plantekasser etc. Adgangen kan evt også gis til Stckholmsgatas beboere i kvartalet mot adgangsleie for nedbetaling.

### Forslag til vedtak 2

Alt 2: det bygges takterrasse en mindre del av området(f.eks 50%). Tilgangen blir kun for sameiets beboere pga mindre areal. Resten av arealet kan f.eks brukes til plantekasser osv



Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år.

**Roller og kandidater**

**Valg av 3 Styremedlem** Velges for 2 år

**Joshua Hubbard**

**Cecilie W Monsbakken**

**Fredrik Steen**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[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.