



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 505 390
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MAJORSTUVEIEN 41
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

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, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		989 806	1 061 292
Sum inntekter		989 806	1 061 292
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	119 805
Annen driftskostnad		984 268	764 173
Sum kostnader		1 052 728	883 978
Driftsresultat		-62 922	177 314
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		187	774
Sum finansinntekter		187	774
Annen finanskostnad		65 821	73 814
Sum finanskostnader		65 821	73 814
Netto finans		-65 634	-73 040
Ordinært resultat før skattekostnad		-128 556	104 274
Ordinært resultat etter skattekostnad		-128 556	104 274
Årsresultat		-128 556	104 274
Totalresultat		-128 556	104 274
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-128 556	104 274
Sum overføringer og disponeringer		-128 556	104 274



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			28 771
Andre fordringer		43 653	21 751
Sum fordringer		43 653	50 522
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		176 433	201 785
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		176 433	201 785
Sum omløpsmidler		220 086	252 307
SUM EIENDELER		220 086	252 307

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 604 165	1 475 609
Sum opptjent egenkapital		-1 604 165	-1 475 609
Sum egenkapital		-1 604 165	-1 475 609
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 649 446	1 716 504
Sum annen langsiktig gjeld		1 649 446	1 716 504
Sum langsiktig gjeld		1 649 446	1 716 504
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		362	361
Leverandørgjeld		164 697	1 102
Annen kortsiktig gjeld		9 746	9 948
Sum kortsiktig gjeld		174 805	11 412
Sum gjeld		1 824 251	1 727 916
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		220 086	252 307



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 612814

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 505 390
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MAJORSTUVEIEN 41
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

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, 09.07.2022



Organisasjonsnr: 993 505 390
SAMEIET MAJORSTUVEIEN 41

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		989 806	1 061 292
Sum inntekter		989 806	1 061 292
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	119 805
Annen driftskostnad		984 268	764 173
Sum kostnader		1 052 728	883 978
Driftsresultat		-62 922	177 314
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		187	774
Sum finansinntekter		187	774
Annen finanskostnad		65 821	73 814
Sum finanskostnader		65 821	73 814
Netto finans		-65 634	-73 040
Ordinært resultat før skattekostnad		-128 556	104 274
Ordinært resultat etter skattekostnad		-128 556	104 274
Årsresultat		-128 556	104 274
Totalresultat		-128 556	104 274
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-128 556	104 274
Sum overføringer og disponeringer		-128 556	104 274



Organisasjonsnr: 993 505 390
SAMEIET MAJORSTUVEIEN 41

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			28 771
Andre fordringer		43 653	21 751
Sum fordringer		43 653	50 522
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		176 433	201 785
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		176 433	201 785
Sum omløpsmidler		220 086	252 307
SUM EIENDELER		220 086	252 307
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 604 165	1 475 609
Sum opptjent egenkapital		-1 604 165	-1 475 609



Sum egenkapital	-1 604 165	-1 475 609
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 649 446	1 716 504
Sum annen langsiktig gjeld	1 649 446	1 716 504
Sum langsiktig gjeld	1 649 446	1 716 504
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	362	361
Leverandørgjeld	164 697	1 102
Annen kortsiktig gjeld	9 746	9 948
Sum kortsiktig gjeld	174 805	11 412
Sum gjeld	1 824 251	1 727 916
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	220 086	252 307



Organisasjonsnr: 993 505 390
SAMEIET MAJORSTUVEIEN 41

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2022

Majorstuveien 41 S/E

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 3. juni 2022

Selskapsnummer: 3762





Velkommen til årsmøte i Majorstuveien 41 S/E

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 31. mai kl. 09:00 og lukker 3. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3762>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi 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.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Majorstuveien 41 S/E



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sofie Ramstad og Joanna Lang er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 95000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Meld gjerne inn interesse for å delta i styret, evt. frå neste år. Det er ønskeleg med nye krefter inn.

Innstilling

Det har ikkje kome inn forslag/ønskjer om deltaking i styret. Jonas Beckmann fortsetter 1 år til og er ikkje på valg. Roger Fretheim foreslås til styreleder 1 år til og Sofie Ramstad foreslås som nytt styremedlem for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Roger Fretheim

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sofie Ramstad



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roger Fretheim	Colbjørnsens Gate 11 A
Styremedlem	Jonas Ringstad Beckmann	Majorstuveien 41 A
Styremedlem	Lars Falsen Habostad	Majorstuveien 41 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Majorstuveien 41 S/E

Sameiet består av 21 seksjoner.

Majorstuveien 41 S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993505390, og ligger i bydel Bygdøy-Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:
215 208

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

Majorstuveien 41 S/E har ingen ansatte.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen 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

2021 har vore eit særst hektisk år. I september oppdaga styret at det var kome mykje vatn inn i kjellaren i oppgang B. Vatnet stod eit stykke opp på veggen. Det vart satt i gong med tiltak so raskt som mogleg. Styret henta inn tre anbod for å identifisere kor vartet kom frå og for å utbetre skaden. Forsikringsselskapet vart kopla på også. Det har vore ein frustrerande og ekstremt arbeidskrevjande prosess. Joanna/Lars og Jonas har gjort ein formidabel innsats med å følge opp og presse på leverandør (Wastewater) takstmann for forsikringsselskapet og etterkvart Obos prosjekt som styret måtte hente inn for å få framgang i saka. Det har vore gravd, søkt, filma rør i heile området, utført fargeprøver og so vidare «overalt» kor det kunne tenkast at vatnet kom frå. No (2. mai) ser det endeleg ut som årsaken er oppdaga og det er satt i gong full jobb med å spyle ut proppar og bytte rør. Lekkasje var neste umogleg å finne fordi den var liten og har stått og fylt opp grunnen over fleire år.

Pipeløpa i oppgang A og B er tetta etter at det vart oppdaga lekkasje langs den eine pipa. I tillegg har styret fortsatt jobben med å få oppgradert brannsikringa i gården. Dette har kosta både tid og pengar men er serdeles viktig å ha på stell.

Det er ei stund sidan det har vore halde dugnad i gården. Dette kjem styret tilbake til når vatnproblemet er ordna og gården er satt tilbake i stand etter graving mm. Det er også planlagt å lage ein liten terrasse på gårdsplassen for å få ein hyggeleg plass i bakgården der bebuara kan treffast og prate og evt. grille.

Det er ønskjeleg med meir engasjement i sameiget og at det no kan kome friske krefter inn for å stille som styremedlem.

Beste hels

Styret i Majorstuveien 41



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 989 806.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak redusert husleie med 10% fra 1. mai 2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 052 728.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vannproblem i kjeller i B og Mistral.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 128 556 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 45 281.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Det er fremdeles uavklart hvor mye av problemet med vanninnsig som dekkes av forsikringsselskapet og hvor mye som må dekkes av sameiets egenkapital.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 188 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 115 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Majorstuveien 41 S/E.

Lån

Majorstuveien 41 S/E har lån i Obosbanken. Rente 4,5 % p.a. løpetid til 2030 og 2033. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Majorstuveien 41

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Majorstuveien 41.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 selskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M70GT-GN3EY-5QM3F-MT4L3-E3707-HJ7F2



SAMEIET MAJORSTUVEIEN 41
ORG.NR. 993 505 390, KUNDENR. 3762

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	989 806	1 061 292	1 061 000	945 000
Andre inntekter		0	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		989 806	1 061 292	1 061 000	945 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-14 805	-8 500	-13 500
Styrehonorar	4	-60 000	-105 000	-60 000	-95 000
Revisjonshonorar	5	-6 155	-8 353	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-50 858	-49 450	-51 000	-55 000
Konsulenthonorar	6	-12 312	-34 535	0	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-398 659	-216 842	-218 000	-188 000
Forsikringer		-108 704	-92 053	-95 000	-115 000
Kommunale avgifter	8	-134 729	-171 792	-175 200	-142 000
Energi/fyring		-49 303	-23 886	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-77 755	-70 954	-73 000	-80 000
Andre driftskostnader	9	-145 792	-96 308	-119 000	-120 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 052 728	-883 978	-845 700	-864 500
DRIFTSRESULTAT		-62 922	177 314	215 300	80 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	187	774	0	0
Finanskostnader	11	-65 821	-73 814	-66 000	-66 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-65 634	-73 040	-66 000	-66 000
ÅRSRESULTAT		-128 556	104 274	149 300	14 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	104 274		
Udekket tap		-128 556	0		

SAMEIET MAJORSTUVEIEN 41

**ORG.NR. 993 505 390, KUNDENR. 3762****BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		111	601
Kundefordringer	12	0	28 771
Forskuddsbetalte kostnader		43 542	21 150
Driftskonto OBOS-banken		125 818	151 279
Sparekonto OBOS-banken		50 615	50 506
SUM OMLØPSMIDLER		220 086	252 307
SUM EIENDELER		220 086	252 307
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 604 165	-1 475 609
SUM EGENKAPITAL		-1 604 165	-1 475 609
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 649 446	1 716 504
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 649 446	1 716 504
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 746	6 889
Leverandørgjeld		164 697	1 102
Påløpte renter		362	361
Annen kortsiktig gjeld		0	3 059
SUM KORTSIKTIG GJELD		174 805	11 412
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		220 086	252 307
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2022

Styret i Sameiet Majorstuveien 41

Roger Fretheim/S/

Jonas Ringstad Beckmann /S/

Lars Falsen Habostad/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.

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	980 494
Strøm	9 312
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	989 806

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 155.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 455
Andre konsulentonorarer	-4 357
SUM KONSULENTHONORAR	-12 312

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-114 255
Drift/vedlikehold VVS	-143 610
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 475
Drift/vedlikehold brannsikring	-125 891
Kostnader dugnader	-2 429
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-398 659

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-57 726
Feieavgift	-4 061
Renovasjonsavgift	-72 942
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-134 729

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 613
Vakthold	-71 978
Renhold ved firmaer	-35 520
Trykksaker	-945
Porto	-334
Bank- og kortgebyr	-2 702
Avsetning tap på fordringer	-28 701
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-145 792

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	109
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	76
Andre renteinntekter	2
SUM FINANSINTEKTER	187

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-65 821
--------------------------------------	---------



SUM FINANSKOSTNADER **-65 821**

NOTE: 12**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	28 701
Tap på krav	-28 701

SUM KUNDEFORDRINGER **0**

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-924 000
Økt i 2015	-576 000
Nedbetalt tidligere	150 369
Nedbetalt i år	33 361
	-1 316 270

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-900 000
Nedbetalt tidligere	533 127
Nedbetalt i år	33 697
	-333 176

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 649 446**



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 31.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.06.22

Selskapsnummer: 3762 **Selskapsnavn:** Majorstuveien 41 S/E

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sofie Ramstad og Joanna Lang er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 95000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Roger Fretheim

Styremedlem (1 skal velges)

Sofie Ramstad

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.