



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 262 051	3 257 700
Sum inntekter		3 262 051	3 257 700
Kostnader			
Lønnskostnad		117 523	106 113
Annen driftskostnad		3 409 341	2 914 845
Sum kostnader		3 526 864	3 020 958
Driftsresultat		-264 813	236 742
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 055	1 305
Sum finansinntekter		5 055	1 305
Annen finanskostnad		2 035	3 000
Sum finanskostnader		2 035	3 000
Netto finans		3 020	-1 695
Ordinært resultat før skattekostnad		-261 793	235 047
Ordinært resultat etter skattekostnad		-261 793	235 047
Årsresultat		-261 793	235 047
Totalresultat		-261 793	235 047
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-261 793	235 047
Sum overføringer og disponeringer		-261 793	235 047



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		154 578	112 055
Sum varige driftsmidler		154 578	112 055
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		154 578	112 055
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 475	-33 827
Andre fordringer		685 463	127 327
Sum fordringer		687 938	93 500
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		888 987	962 839
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		888 987	962 839
Sum omløpsmidler		1 576 925	1 056 339
SUM EIENDELER		1 731 503	1 168 395

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		671 582	933 375
Sum opptjent egenkapital		671 582	933 375
Sum egenkapital		671 582	933 375
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		195 762	201 135
Annen kortsiktig gjeld		864 159	33 884
Sum kortsiktig gjeld		1 059 921	235 019
Sum gjeld		1 059 921	235 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 731 503	1 168 395



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467710

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 914 969 778
MARIENFRYD HUS A3 OG B3
EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 262 051	3 257 700
Sum inntekter		3 262 051	3 257 700
Kostnader			
Lønnskostnad		117 523	106 113
Annen driftskostnad		3 409 341	2 914 845
Sum kostnader		3 526 864	3 020 958
Driftsresultat		-264 813	236 742
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 055	1 305
Sum finansinntekter		5 055	1 305
Annen finanskostnad		2 035	3 000
Sum finanskostnader		2 035	3 000
Netto finans		3 020	-1 695
Ordinært resultat før skattekostnad		-261 793	235 047
Ordinært resultat etter skattekostnad		-261 793	235 047
Årsresultat		-261 793	235 047
Totalresultat		-261 793	235 047
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-261 793	235 047
Sum overføringer og disponeringer		-261 793	235 047



Organisasjonsnr: 914 969 778
MARIENFRYD HUS A3 OG B3
EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		154 578	112 055
Sum varige driftsmidler		154 578	112 055
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		154 578	112 055
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 475	-33 827
Andre fordringer		685 463	127 327
Sum fordringer		687 938	93 500
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		888 987	962 839
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		888 987	962 839
Sum omløpsmidler		1 576 925	1 056 339
SUM EIENDELER		1 731 503	1 168 395
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	671 582	933 375
Sum opptjent egenkapital	671 582	933 375
Sum egenkapital	671 582	933 375
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	195 762	201 135
Annen kortsiktig gjeld	864 159	33 884
Sum kortsiktig gjeld	1 059 921	235 019
Sum gjeld	1 059 921	235 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 731 503	1 168 395



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



Årsmøte 2023

Marienfryd Hus A3 og B3 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 11. april - 14. april 2023

Selskapsnummer: 7465





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 11. april kl. 12:00 og lukker 14. 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
- 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Marienfryd 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Forretningsfører Christoffer Hoff hos OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minimum 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
- b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke underskuddet.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets underskudd dekkes ved overførsel fra egenkapital]

Vedlegg

1. 7465 Årsrapport med regnskap for 2022.pdf
2. 7465_Marienfryd_Hus_A3_og_B3_Eierseksjonssameiet_Revisjonsberetning_2022.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 103 000,-.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marius Moshølen Olsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arnulf O Rødseth
- Jelena Knezevic
- Kristina Myhr

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders B Pettersson
- Merete Sandbekk



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marius Moshølen Olsen	Hovinveien 37 K
Styremedlem	Jonas Kjøniksen	Hovinveien 37 K
Styremedlem	Claudia M Lorentzen Waage	Hovinveien 37 H
Varamedlem	Stig M Lorentzen Waage	Hovinveien 37 H

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.

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 13218687. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige 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.



STYRETS JOBB

Utover generelt styrearbeid som går på dialog beboere, servicepartnere og driftsleverandører. 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.

Ny 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. Løsningen gir mulighet for åpning av dører inklusive fra garasjen for alle beboere via app eller brikker. Ved å søke støtte fra velferdsetaten fikk sameiet mye av kostnaden dekket, noe som var helt essensielt da disse løsningene er dyre og spesielt for oss med et relativt høyt antall oppganger og dører.

Nøkkelbrikker og tilgang til ny adgangsløsning

Styret har jobbet mye med utlevering av brikker og generell kommunikasjon og problematikk rundt den nye adgangsløsningen. Mye av grunnen til at dette tok veldig lang tid var en grunnleggende uenighet mellom styret og Defigo som gikk på hva som faktisk var forventet levert. Teknisk sett er det to forskjellige løsninger (Salto/Defigo) som ble solgt inn som en. Dette ble etter hvert løst etter flere møter og frustrasjon som resulterte i kabling mellom løsningene som gir delvis felles styring på tvers av løsningene.

Telia

Sameiet reforhandlet kollektiv tv-avtale med Telia sammen med flere av sameiene på Marienfryd. Det ble brukt mye tid på dette da avtalen vi ønsket ikke var rett-frem for Telia å levere.

GlobalConnect (Home_Net)

Sameiet reforhandlet kollektiv avtale på internett levert over fiber fra Home_Net sammen med flere av sameiene på Marienfryd. Avtalen ga nye fibersentraler og trådløse rutere.

Vannlekkasjer

I romjulen ble det avdekket vannlekkasjer som etter tidkrevende undersøkelser viste seg å skyldes sprekker i taktekk ved lufferør på taket. Vi jobber fortsatt med dialog med forsikring, berørte beboere og andre involverte. Det er fortsatt noen uklarheter rundt dette og det gjenstår fortsatt arbeid med å sette taket skikkelig i stand.

Protan

Sameiet har sammen med flere andre sameier på Marienfryd inngått ettersynsavtale med Protan. Avtalen inkluderer en regelmessig inspeksjon av taket, eventuelt inkludert servicearbeid med tilhørende Ettersynsrapport etter hver gjennomført inspeksjon.

**Alarmoverføring i heiser**

Da Telia stenger telefoni måtte sameiet etablere ny avtale for ip-telefoni for å kunne opprettholde alarmfunksjonen i heisene våre. Dette var ikke rett frem og det var behov for å sette seg inn i hvordan denne funksjonen fungerer teknisk

Kontroll av brannanlegg

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

Malejobb

Det ble gjort mye jobb i forbindelse med fasadejobben som ble gjort der styret ikke kunne si seg fornøyd. Det var flere forhold samt teknisk gjennomføring som endte i en avtale med leverandør om 50% avslag i pris.

Kontroll av nødlysanlegg

Sameiet har gjennomført kontroll av nødlysanlegg.

GARASJESAMEIET**Lekkasjesak**

Veidekke arbeider fortsatt med å tette lekkasjer som de oppstår Løpende dialog og ønsket respons på innmeldte lekkasjer. Tar nytt møte etter sommeren for å gjøre opp status med advokater og byggrådgiver. Viktig at beboere gir beskjed ved oppdagede lekkasjer.

Belysning

Satt på vent grunnet oppgradering av overvåkning.

Fått tilbud fra flere leverandører på bytte all belysning (inkl. boder og tekniske rom). 606.687,50 - Elektro Nettverk. Sjekket mulighet for å søke støtte til bytte av LED- ikke mulig. I bodene vil det være bevegelses armatur som går på ultra ledd som vil være bedre. Gamle sensorer vil bli deaktivert. De led armaturer vi allerede har betalt for blir flyttet til tekniske rom. Vi kommer til å spare ganske mye strøm, vi vil ca. halvere kilowatt forbruket, fra ca. 35 000 til 17 000 kilowatt.

Vask

Vask av garasjen er satt til 12.4 0800-1700.

Serviceleverandør ventilasjon

Utfordringer med samarbeidet vi har med dagens leverandør. Fått tilbud fra Ateam på 39.000. Besluttet å forsøke Ateam istedenfor.

Sprinkelkontroll

Kommet rapport etter kontroll med noen få avvik, bedt om tilbud for å fikse.

Brann og nødlyskontroll

Nødlyskontroll vedlagt, tilbud på utbedring av avvik under, er bestilt.

Det er 13 armaturer som er defekte og skal skiftes på garanti.

Det er 12 armaturer som har defekte batterier og må skiftes.



Det er en armatur som er defekt som er en gammel type og anbefales å skiftes til LED. Pris Sum på utbedring av nødlyskontroll 2022 kr.12.100,- eks. mva.

Vedtatt er følgende.

Levering og utskiftning av 12 batterier i nødlys armaturer

Levering og utskiftning av 1 stk nødlysmatur til LED armatur

El Kontroll

EDA har utført EL kontroll og termografering i garasjen. Tilbud på utbedring er kr 21.300 eks. mva. Besluttet.

Årsmøte i garasjen

Årsmøte er satt til 26 mars kl 09 til 29 mars kl 09. Varsel er sendt ut og frist for forslag er satt til 26 februar. Leder og 2 styremedlemmer er på valg.

Nettsider

Oppgradert til siste versjon på marienfyrd.no

UTOMHUSSAMEIET

Det har vært avholdt fem styremøter i styreperioden 2022/23.

I inneværende styreperiode har styret inngått ny kontrakt for gartner- og vaktmestertjenester for sameiet. Gartnerfirmaet Gartnerhagen AS er kontraktør. Oppfølging av ny kontraktør har til tider vært overdrevent omfattende.

Styret har også satt opp årsplan for oppgradering av områdene for 2022, 2023 og 2024. I 2022 ble derfor begge parkanleggene oppgradert: Gamle vekster ble fjernet og nye planter med større mangfold er satt ned, det ble fylt på med bark, og hekkeplantene er stusset. I 2023, innen årsmøtet, skal også hekkeplantene ved A1/A2 og B2 erstattes.

I tillegg er mindre tiltak gjennomført: tujaplenter ved C1 er erstattet, mose ble fjernet fra oppganger, Lekeklassinspektøren har hatt gjennomgang av lekeklassene og gitt rapport for oppgradering, sandfang er renset, vannfall langs Bertrand Narvesens vei er renset, Aker P-draft er invitert til hyppigere kontroller i Bertrand Narvesens vei og på indre område samt at parkeringsregulering mht plastkort er diskutert og fordeling av plastkortene er tatt opp, skadedyrsituasjonen er gjennomgått med Anticimex, tilgang til direktekontroll av bommene er gjennomgått, og vinterlys er hengt opp i begge parkene.

Det har vært befaring og innhenting av tilbud for oppgradering av lysanlegget i sameiet. Det har også vært befaringer for innhenting av tilbud for alle tiltak i årsplan for 2022-2024 og planene er lagt for utførelse i 2023.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt innkreving av TV-kostnader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere driftskostnader som skyldes bl.a. endring av låssystem, vedlikehold av heis, høyere vaktmesterkostnader og høyere energikostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 517.004, -.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet normale driftskostnader. Det er ikke budsjettert noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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.

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 2023.

Budsjettet er basert på 7,5% økning av felleskostnadene fra 01.01.23. I tillegg er innkreving til TV justert opp med kr. 50,- for å tilsvare kostnaden.

Vi anbefaler at alle opprettet e-faktura i tillegg til evt. avtalegiro, man vil da ha tilgang til å kunne se giroen som blir sendt til sin nettbank.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning ligger vedlagt som eget vedlegg.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 262 016	3 257 700	3 258 000	3 490 574
Andre inntekter	3	35	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 262 051	3 257 700	3 258 000	3 490 574
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 523	-13 113	-13 113	-14 523
Styrehonorar	5	-103 000	-93 000	-93 000	-103 000
Revisjonshonorar	6	-7 700	-7 775	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-140 495	-136 535	-139 000	-148 000
Konsulenthonorar	7	-8 728	-11 831	-8 000	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-980 138	-474 552	-522 000	-590 000
Forsikringer		-122 733	-112 068	-112 000	-125 000
Kommunale avgifter	9	-530 029	-519 741	-533 679	-620 000
Kostnader sameie	10	-132 918	-120 063	-210 528	-248 000
Energi/fyring	11	-781 109	-840 958	-690 000	-730 000
TV-anlegg/bredbånd		-482 015	-484 200	-500 000	-524 000
Andre driftskostnader	12	-223 475	-207 121	-150 000	-163 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 526 864	-3 020 958	-2 979 820	-3 283 523
DRIFTSRESULTAT		-264 813	236 742	278 180	207 051
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	5 055	1 305	0	0
Finanskostnader	14	-2 035	-3 000	-4 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 020	-1 695	-4 000	-1 000
ÅRSRESULTAT		-261 793	235 047	274 180	206 051
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	235 047		
Fra opptjent egenkapital		-261 793	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	154 578	112 055
SUM ANLEGGSMIDLER		154 578	112 055
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	33 884
Kundefordringer		2 475	-33 827
Forskuddsbetalte kostnader		110 163	93 443
Andre kortsiktige fordringer	15	575 300	0
Driftskonto OBOS-banken		383 716	461 764
Sparekonto OBOS-banken		505 271	501 075
SUM OMLØPSMIDLER		1 576 925	1 056 339
SUM EIENDELER		1 731 503	1 168 395
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		671 582	933 375
SUM EGENKAPITAL		671 582	933 375
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 648	33 884
Leverandørgjeld		195 762	201 135
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld	16	825 511	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 059 921	235 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 731 503	1 168 395
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	37 214	21 156

Oslo, 27.02.2023 (regnskapet er digitalt signert)

Styret i Marienfryd Hus A3 Og B3 Eierseksjonssameie

Marius Moshølen Olsen

Claudia M Lorentzen Waage

Jonas Kjøniksen

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 759 700
TV/bredbånd	502 316
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 262 016

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	35

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 523
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 523

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 2021/2022, og er på kr 103 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 094, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 700.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -8 728

SUM KONSULENTHONORAR -8 728

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -523 850

Drift/vedlikehold VVS -18 307

Drift/vedlikehold heisanlegg -218 937

Drift/vedlikehold brannsikring -135 023

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -84 022

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -980 138

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -319 957

Renovasjonsavgift -210 072

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -530 029

NOTE: 10**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Eierseksjonssmeie Tiedemannssjordet (Veilag) -9 913

Marienfryd Utomhussameie -123 005

SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG -132 918

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -74 780

Fjernvarme -706 330

SUM ENERGI / FYRING -781 109

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annen leiekostnad	-55 093
Annet driftsmateriale	-150
Vaktmestertjenester	-157 202
Renhold ved firmaer	-1 313
Andre fremmede tjenester	-2 183
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 094
Telefon/bredbånd	-424
Bank- og kortgebyr	-3 501
Velferdskostnader	-515
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-223 475

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	580
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 202
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	273
SUM FINANSINNTEKTER	5 055

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og provisjon på kassekreditt	-2 000
Valutatap	-35
SUM FINANSKOSTNADER	-2 035

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	575 300
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	575 300

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Felleskostnader - purregebyr	-35
Påløpte kostnader	-825 476
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-825 511

NOTE: 17**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 37 214. Selskapets andel i Utomhussameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Marienfryd Garasjesameie. Selskapets andel i garasjesameiet er tilbakeført til egenkapital. Selskapets driftskostnadene i Garasjesameiet er inntatt i resultatregnskapet under "Andre driftskostnader" (note 12)



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 2022, 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 2022 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_MariefrydHus2&3_og_B3_Eierseksjonssameiet_Revisjonsberetning_2022.pdf

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo DokumentID: 60100-YJUG-33VB1-E8BX8-1E463-8Q070



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, 2. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 60100-YJ5UG-33VB1-E8BX8-1E463-8Q070



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: 145.62.xxx.xxx

2023-03-02 12:58:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 60LQ0-YJ5UG-33VBT-E8BX8-1E463-8Q070

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).

Vedlegg 2

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/validator>



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 11.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.04.23

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>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Forretningsfører Christoffer Hoff hos OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Marius M. Olsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen 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 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets underskudd dekkes ved overførsel fra egenkapital]

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 103 000,-.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Marius Moshølen Olsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Arnulf O Rødseth

Jelena Knezevic

Kristina Myhr

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Anders B Pettersson

Merete Sandbekk

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.