



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 576 663  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2023

### 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

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 912576663

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	2 689 118	1 157 988
Annen driftsinntekt		90 500	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 779 618</b>	<b>1 157 988</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	54 768	43 358
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,	2 714 010	1 151 762
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 768 778</b>	<b>1 195 120</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 840</b>	<b>-37 132</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	11	3 962	218
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		72	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 890</b>	<b>218</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 730</b>	<b>-36 914</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 730</b>	<b>-36 914</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 730	-36 914
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 730</b>	<b>-36 914</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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	12	260 663	151 610
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	214 932	287 953
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		214 932	287 953
Sum omløpsmidler		475 595	439 563
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>475 595</b>	<b>439 563</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>324 613</b>	<b>309 883</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		79 302	39 696
Annen kortsiktig gjeld	15	71 680	89 983
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>150 981</b>	<b>129 680</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>150 981</b>	<b>129 680</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>475 595</b>	<b>439 563</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 563984

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 912 576 663  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2023

**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, 11.07.2023



Organisasjonsnr: 912 576 663  
SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	2 689 118	1 157 988
Annen driftsinntekt		90 500	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 779 618</b>	<b>1 157 988</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	54 768	43 358
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	2 714 010	1 151 762
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 768 778</b>	<b>1 195 120</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 840</b>	<b>-37 132</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	11	3 962	218
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		72	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 890</b>	<b>218</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 730</b>	<b>-36 914</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 730</b>	<b>-36 914</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 730	-36 914
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 730</b>	<b>-36 914</b>



Organisasjonsnr: 912 576 663  
SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
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>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	12	260 663	151 610
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	214 932	287 953
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		214 932	287 953
Sum omløpsmidler		475 595	439 563
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>475 595</b>	<b>439 563</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	14	324 613	309 883
<b>Gjeld</b>			
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		79 302	39 696
Annen kortsiktig gjeld	15	71 680	89 983
Sum kortsiktig gjeld		150 981	129 680
Sum gjeld		150 981	129 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		475 595	439 563



Organisasjonsnr: 912 576 663  
SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**



<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6768.00	5358.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	48000.00	38000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	54768.00	43358.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

**Sameiet Majorstuveien 32**

Tid: Tirsdag 30.05.2023, kl. 18.00

Sted: Teams



**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Majorstuveien 32

**Tid: Tirsdag 30. mai 2023 kl 18.00**

**Sted: Teams**

*Møtet avholdes ved hjelp av Microsoft Teams. Deltagere vil motta en link på e-post for å delta. Denne blir sendt ut samme dag som møte.*

*Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.*

## **SAKSLISTE**

- 1. Konstituering**
  - 1.1 Valg av møteleder
  - 1.2 Antall stemmeberettigede
  - 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
  - 1.4 Valg av 2 protokollvitner
  - 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste
- 2. Årsberetning fra styret**
- 3. Årsregnskapet for 2022**
- 4. Godkjenning av styrehonorar**
- 5. Andre saker**
- 6. Valg**

Oslo, 22.05.2023  
Sameiet Majorstuveien 32



## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

### Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

### Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

### Sak 3: Årsregnskapet for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

#### 3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes

3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

### Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

Styret forslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på årsmøte.

### Sak 5: Andre saker

#### Fra styret:

#### 1) Boder

Per idag har styret ingen måte å hidre at noen uten tillatelse overtar en annens bod. Dette har skjedd tre ganger det siste året (det var i noen tilfeller åpenbart at boden var i bruk av en annen beboer). Vedtektene sier kun at alle har rett til en bod i kjeller og en bod på loftet.

a) Forslagstiller ber årsmøtet vurdere reseksjonering slik at bod blir juridisk del av den enkelte leilighet. Dette har dessverre ikke en helt uvesentlig kostnad. Kostnaden kan bli mer enn 50.000,-.

b) Hvis det er ikke stemning for å reseksjonere foreslår forslagstiller å endre vedtektene slik at det må innhentes skriftlig tillatelse å overta en bod. Dette medfører ekstra arbeid for styret, som må holde oversikt over hvilke boder som er i bruk av hvilke beboere. Men styret vil da ha en mulighet til å møte «uoverensstemmelser» med grunnlag i vedtektene.

#### 2) Tiltak for å forhindre innbrudd

Etter nok en runde med innbrudd i kjellerbodene kan ikke bodene lengre ansees som trygge for oppbevaring av verdisaker! Følgende tiltak bør vurderes:

a) Overvåkingkamera som dekker inngang ifra gate/portrom og nedgang til kjeller.



b) Bytte av lås til kjellernedgang til smekklås med automatisk dørlukker.

**Sak 6: Valg**

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av ett styremedlem



## STYRETS ÅRSBERETNING 2022 Sameiet Majorstuveien 32

### Tillitsvalgte

Lauritz Torjul	styreleder	- til 2023
Madeleine Xuyen Ho	styremedlem	- til 2023
Marcus Dahlmo	styremedlem	- til 2024
Anders Dugstad	varamedlem	- til 2024

### Likestilling

Sameiets styre består av 1 kvinne og 2 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Karen Mellbye. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor for regnskapsåret 2022 er BDO.

Engelstad gårdsservice leverer vaktmestertjenester.

Rene Trapper AS leverer renholdstjenester.

Rentokil leverer skadedyrkontroll.

Oslo kommune leverer brøyting.

### Takster og forsikringer

Selskapet består av adressen Majorstuveien 32 i Oslo kommune med gnr. 215, bnr. 201. Gården er fullverdiforsikret i If Forsikring.

### Møtevirkosomhet

Styret har i perioden avholdt 4 styremøter og månedlige møter per mail/tlf.

Styret har deltatt på en befaring, kurs, diverse eksterne møter og avtaler. Styret har også deltatt i et rettsmøte.

Styret har i 2022/23 arbeidet med:

## 1. Vedlikehold

### a) Skifting av vinduer

Vinduesprosjektet er i det store og det hele avsluttet. Per skrivende stund er det kun sluttbefaring som gjenstår. Dessverre står styret for tiden i en rettslig tvist om betaling av noen av vinduene.

### b) Skadedyr

Dessverre oppstod det en situasjon som medførte større trafikk av skadedyr (rotter) ved inngangen til oppgang B. Hovedårsaken av en feilplassert søppelkontaner. Etter at denne ble fjernet har ikke styret fått rapporter om nye observasjoner. Videre har styret bedt vaktmesteren tette sprekker i mur etter anbefaling ifra Rentokil (sameiets skadedyrkontroll firma). Skotet i det ubenyttede søppelkontainerburet ble ryddet bort. Det er dessverre rotter i nærområdet vårt, men styret gjør det som er rimelig for å begrense dette problemet. Det er heldigvis ikke blitt rapportert om skadedyr inne i selve bygget.



## 2. Styrets arbeid

### a) Bråk og uro

Styret har i 2020/21 motatt ingen klager om bråk og uro. Hvis beboere skulle føle seg sjenert av støy eller lignende (brudd på husordenesregler eller vedtekter) må skriftlig klage sendes til styret med tidspunkt og hendelse. Styret vil og kan kun reagere på skriftlige klager.

### b) Forsøppling

Dessverre opplever vi at noen hensetter møbler og annet skrot. Dette gjelder både i kjellerkorridorer, oppgangene men også i portrommet utenfor oppgang B. Styret minner på at det er ingen som har som oppgave å rydde opp i hensatt søppel. Opprydning vil medføre ekstra kostnader for sameiet. Forsøppling tolereres ikke, men styret har begrensede muligheter til å følge opp hver enkelt sak.

### c) Boder

Styret prøver å få orden på inndeling av boder på loft og kjeller. Det oppdages stadig at beboere tar seg friheter og bare tar en bod som tilsynelatende virker ledig (og av og til boder som åpenbart ikke er ledige og). Styret fremsetter et forslag på en permanent løsning på kommende årsmøte.

## 3. Forslag til prosjekter for kommende styre:

### a) Fasaden mot Majorstuveien

Styret bør se på fasaden mot Majorstuveien. Det er langt ifra like store skader som ble utbedret på fasaden mot gården i 2019. Det er noen krakkelering av pussen i femte etasje, samt tildels store sår i pussen ned imot fortauet. Dette vil kunne skape betydelig problemer på sikt. Ellers trenger hele fasen et nytt strøk maling.

### b) Tiltak for å redusere energibruk

Energikostandene er høye. Nåværende styre foreslår at det vurderes å innstallere individuelle energimålere. Dette vil gi beboerne insentiv om å redusere energibruken.

Det har vært fem overdragelser i 2022. Styret ønsker de nye seksjonseierne velkommen!

*I perioden er det ikke betalt noen godtgjørelser til styremedlemmene utover ordinært styrehonorar.*

### Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

### Ansatte/arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet i styret anses for å være veldig bra.

### Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligsameie.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

### Diskriminering- og tilgjengelighet

*Sameiet har ingen ansatte med nedsatt funksjonsevne, men vil i den grad det er mulig søke å tilpasse arbeidsforholdene slik at også personer med nedsatt funksjonsevne kan ta arbeid i sameiet.*



*Sameiet har en rekrutterings- og personalpolicy som skal sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn.*

## **Økonomi**

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og regnskapet er avgitt under denne forutsetningen. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 14 730. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Styret er ikke kjent med forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 2/5-2023

---

Lauritz Torjul, styreleder

---

Madeleine Xuyen Ho, styremedlem

---

Marcus Dahlmo, styremedlem



---

**Årsoppgjør rapport**

---

**Sameiet Majorstuveien 32  
2022**

---

Sameiet Majorstuveien 32 Org.nr. 912576663

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



Hammer

## Resultatregnskap 2022

Sameiet Majorstuveien 32  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter	2	2 275 190	744 060	781 000	860 000
Andre leieinntekter	3	413 928	413 928	428 000	427 728
Tilskudd		90 500	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 779 618</b>	<b>1 157 988</b>	<b>1 209 000</b>	<b>1 287 728</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	4	54 768	43 358	54 768	54 768
Revisjonshonorar	5	0	6 661	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		56 791	54 192	56 000	70 000
Andre honorarer		0	0	5 000	5 000
Forsikringspremier		131 374	119 719	125 000	144 000
Energikostnader	6	386 021	412 655	328 000	439 000
Kommunale avgifter	7	163 264	156 831	161 000	181 000
Festeavgift/andre leiekostnader		137 767	131 117	131 000	131 000
Andre driftskostn. eiendom	8	267 470	252 820	274 000	292 500
Driftskostnader administrasjon	9	7 762	8 104	11 000	14 000
Reparasjoner og vedlikehold		1 553 310	2 325	50 000	50 000
Andre kostnader	10	10 251	7 338	9 000	9 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 768 778</b>	<b>1 195 120</b>	<b>1 211 768</b>	<b>1 397 268</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 840</b>	<b>-37 132</b>	<b>-2 768</b>	<b>-109 540</b>
Finansinntekter	11	3 962	218	0	0
Finanskostnader		72	0	0	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>3 890</b>	<b>218</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 730</b>	<b>-36 914</b>	<b>-2 768</b>	<b>-109 540</b>

Resultatrapport 2022 for Sameiet Majorstuveien 32

Dokumentet er elektronisk signert



H. Hammer

## Balanse pr. 31.12.2022

Sameiet Majorstuveien 32  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	12	260 663	151 610
Bankinnskudd og kontanter	13	214 932	287 953
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>475 595</b>	<b>439 563</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>475 595</b>	<b>439 563</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital		309 883	309 883
Årets resultat		14 730	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap) 14</b>		<b>324 613</b>	<b>309 883</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostn.		13 020	9 444
Leverandørgjeld		79 302	39 697
Annen kortsiktig gjeld	15	58 660	80 539
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>150 981</b>	<b>129 680</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>150 981</b>	<b>129 680</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>475 595</b>	<b>439 563</b>

Oslo, / 02.05.2023  
Styret for Sameiet Majorstuveien 32

Lauritz Torjul  
Styrets leder

Madeleine Xuyen Ho  
Styremedlem

Carl Marcus Dahlmo  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Sameiet Majorstuveien 32

Dokumentet er elektronisk signert



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Note 2 Fellesutgifter

	2022	2021
Fellesutgifter fakturert	775 190	744 060
Innkrevning av kapital	1 500 000	0
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>2 275 190</b>	<b>744 060</b>

### Note 3 Andre leieinntekter

	2022	2021
Kabel TV	107 640	107 640
Leietillegg strøm	306 288	306 288
<b>Sum andre leieinntekter</b>	<b>413 928</b>	<b>413 928</b>

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 4 Lønnskostnader**

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	6 768	5 358
Styre- og møtehonorer	48 000	38 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>54 768</b>	<b>43 358</b>

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).  
Det ble utbetalt styrehonorer i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.  
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

**Note 5 Revisjonshonorar**

	2022	2021
Revisjonshonorar	0	6 661
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>0</b>	<b>6 661</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon. Ifm. bytte av revisor vil kostnad 2022 bli bokført i 2023.

**Note 6 Energikostnader**

	2022	2021
Fjernvarme	362 437	390 496
Strøm	23 584	22 159
<b>Sum energikostnader</b>	<b>386 021</b>	<b>412 655</b>

**Note 7 Kommunale avgifter**

	2022	2021
Avløps-, kloakkavgift	47 724	44 636
Feieavgift	5 130	5 130
Renovasjonsavgift	62 553	61 934
Vannavgift	47 857	45 132
<b>Sum kommunal avgifter</b>	<b>163 264</b>	<b>156 831</b>

**Note 8 Andre driftskostnader**

	2022	2021
Andre driftskostnader, eiendom	2 060	0
Containerleie/tømming	0	6 200
Kabel-tv/internett	121 164	111 700
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 670
Matteleie	2 590	4 215
Skadedyrtryddelse	9 647	9 252
Tilleggstjenester vaktmester	9 532	0
Trappevask/renhold	31 850	34 050
Vaktmestertjeneste, fast	90 628	85 733
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>267 470</b>	<b>252 820</b>

**Note 9 Driftskostnader administrasjon**

	2022	2021
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	4 318	4 529
IT kostnader	3 349	3 530
Porto	95	45
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>7 762</b>	<b>8 104</b>

Dokumentet er elektronisk signert



<b>Note 10 Andre kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bank og kortgebyr	7 576	7 338
Kostnader gen.fors/årsmøter	2 675	0
Øre-/kroneavrunding	1	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>10 251</b>	<b>7 338</b>
<b>Note 11 Finansinntekter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Renteinntekter av bankinnskudd	3 022	218
Renter kundefordringer	940	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>3 962</b>	<b>218</b>
<b>Note 12 Kortsiktige fordringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kundefordringer	73 561	-8 944
Kunderestanse	12 520	8 944
<b>Kundefordringer</b>	<b>86 081</b>	<b>0</b>
Andre forskuddsbetalte kostnader	136 198	0
Andre periodiseringer	3 265	3 118
Periodisering forsikring	35 120	32 848
Periodisering kabel TV	0	115 644
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>174 582</b>	<b>151 610</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>260 663</b>	<b>151 610</b>
<b>Note 13 Kontanter og bankinnskudd</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nordea 6027.05.38765	214 932	287 953
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>214 932</b>	<b>287 953</b>
<b>Note 14 Egenkapital</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen egenkapital	309 883	309 883
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>309 883</b>	<b>309 883</b>
Årets resultat	14 730	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>324 613</b>	<b>309 883</b>
<b>Note 15 Kortsiktig gjeld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andre påløpte kostnader	58 660	80 539
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>58 660</b>	<b>80 539</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Årsoppgjør rapport

Name Date  
**TORJUL, LAURITZ** **2023-05-04**

Identification

 **TORJUL, LAURITZ**

Name Date  
**Ho, Madeleine Xuyen** **2023-05-02**

Identification

 **Ho, Madeleine Xuyen**

Name Date  
**Dahlmo, Carl Marcus** **2023-05-02**

Identification

 **Dahlmo, Carl Marcus**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Majorstuveien 32

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Majorstuveien 32.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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 for årsregnskapet 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 mistligheter 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av mistligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: NJ2XF-41WUT-MOM6G-W3V5X-XEGZV-Q1WPPQ



## 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."

### Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-05 08:21:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NJ2XF-41WUT-M0M6G-W3V5X-KEGZY-QYW1PQ

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](mailto: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>



## FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.  
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

### FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ..... er eier av seksjon nr. .... i  
sameiet .....

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den ...../..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den .....

\_\_\_\_\_  
Underskrift