



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 923 103
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MAJORSTUVEIEN 39
Forretningsadresse: c/o OBF AS
Sandakerveien 64
0484 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: Sidsel Norvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

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, 31.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	947 822	777 671
Sum inntekter		947 822	777 671
Kostnader			
Lønnskostnad	3	28 525	28 525
Annen driftskostnad	2,4,5,6	2 421 038	1 469 453
Sum kostnader		2 449 563	1 497 977
Driftsresultat		-1 501 741	-720 306
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	3 635	4 326
Sum finansinntekter		3 635	4 326
Annen rentekostnad	8	106 813	13 432
Annen finanskostnad	9	12 463	13 448
Sum finanskostnader		-90 715	4 342
Netto finans		-115 641	-22 554
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 617 382	-742 861
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 617 382	-742 861
Årsresultat	10	-1 592 455	-715 964



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		23 598	10 599
Andre fordringer	11	161 919	102 361
Sum fordringer		185 517	112 960
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		329 341	1 157 633
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		329 341	1 157 633
Sum omløpsmidler		514 860	1 270 592
SUM EIENDELER		514 860	1 270 592
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-2 227 120	-634 665
Sum opptjent egenkapital		-2 227 120	-634 665
Sum egenkapital	12	-2 227 120	-634 665
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	2 680 053	1 491 136
Sum annen langsiktig gjeld		2 680 053	1 491 136
Sum langsiktig gjeld		2 680 053	1 491 136
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 614	418 824
Skyldige offentlige avgifter		1 000	-20 450
Annen kortsiktig gjeld		18 312	15 747
Sum kortsiktig gjeld		61 927	414 121
Sum gjeld		2 741 980	1 905 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		514 860	1 270 592



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 580252

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 923 103
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MAJORSTUVEIEN 39
Forretningsadresse: c/o OBF AS
Sandakerveien 64
0484 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: Sidsel Norvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

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, 15.07.2023



Organisasjonsnr: 913 923 103
SAMEIET MAJORSTUVEIEN 39

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	947 822	777 671
Sum inntekter		947 822	777 671
Kostnader			
Lønnskostnad	3	28 525	28 525
Annen driftskostnad	2, 4, 5, 6	2 421 038	1 469 453
Sum kostnader		2 449 563	1 497 977
Driftsresultat		-1 501 741	-720 306
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	3 635	4 326
Sum finansinntekter		3 635	4 326
Annen rentekostnad	8	106 813	13 432
Annen finanskostnad	9	12 463	13 448
Sum finanskostnader		-90 715	4 342
Netto finans		-115 641	-22 554
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 617 382	-742 861
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 617 382	-742 861
Årsresultat	10	-1 592 455	-715 964



Organisasjonsnr: 913 923 103
SAMEIET MAJORSTUVEIEN 39

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler
Varer

Fordringer

Kundefordringer		23 598	10 599
Andre fordringer	11	161 919	102 361
Sum fordringer		185 517	112 960

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		329 341	1 157 633
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		329 341	1 157 633

Sum omløpsmidler		514 860	1 270 592
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		514 860	1 270 592
---------------	--	---------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	-2 227 120	-634 665
Sum opptjent egenkapital		-2 227 120	-634 665

Sum egenkapital	12	-2 227 120	-634 665
-----------------	----	------------	----------

Gjeld

Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	13	2 680 053	1 491 136
Sum annen langsiktig gjeld		2 680 053	1 491 136

Sum langsiktig gjeld		2 680 053	1 491 136
----------------------	--	-----------	-----------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		42 614	418 824
-----------------	--	--------	---------



Skyldige offentlige avgifter		
avgifter	1 000	-20 450
Annen kortsiktig gjeld	18 312	15 747
Sum kortsiktig gjeld	61 927	414 121
Sum gjeld	2 741 980	1 905 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	514 860	1 270 592



Organisasjonsnr: 913 923 103
SAMEIET MAJORSTUVEIEN 39

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Arsregnskap 2022 - Resultat

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	912 117	777 671	843 678	944 217
Sum		912 117	777 671	843 678	944 217
Ekstraordinære inntekter		35 705	0	0	0
Sum andre inntekter		35 705	0	0	0
Sum		947 822	777 671	843 678	944 217
Forretningsførsel og revisjon	2	36 606	36 606	37 350	38 950
Lønn og honorarer	3	28 525	28 525	28 525	28 525
Vedlikehold	4	1 732 283	804 365	175 000	100 000
Eksterne tjenester	5	142 369	124 185	80 000	75 000
Kabel-tv og bredbånd		102 528	124 262	124 424	114 962
Forsikring		111 221	107 200	108 000	108 000
Kommunale avgifter		232 176	224 201	236 000	272 000
Brensel og strøm		31 131	25 061	20 000	30 000
Andre driftsutgifter	6	32 724	23 573	15 000	27 000
Sum		2 449 563	1 497 977	824 299	794 437
Driftsresultat		-1 501 741	-720 306	19 379	149 780
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	3 635	4 326	0	0
Rentekostnad	8	106 813	13 432	50 269	128 792
Andre finansposter	9	12 463	13 448	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-90 715	4 342	-50 269	-128 792
Arsresultat	10	-1 592 455	-715 964	-30 890	20 988
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-767 836	-8 864	-53 596	-82 558
Opptak lån		1 956 753	1 500 000	0	0
Endring i disponible midler	10	-403 538	775 172	-84 486	-61 570



Årsregnskap 2022 - Balanse

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		23 598	10 599
Til gode av forretningsfører		0	455
Forskuddsbetalte kostnader	11	76 317	85 780
Andre fordringer		85 602	16 126
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		307 891	1 157 633
Innestående på særvilkår		21 450	0
Sum omløpsmidler		514 860	1 270 592
SUM EIENDELER		514 860	1 270 592



Årsregnskap 2022 - Balanse

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-634 665	81 299
Årets resultat	10	-1 592 455	-715 964
Sum egenkapital	12	-2 227 120	-634 665
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	2 680 053	1 491 136
Sum langsiktig gjeld		2 680 053	1 491 136
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 788	10 024
Andre forskuddsbetalte leier		0	12
Gjeld til forvaltningsklient		0	147
Leverandørgjeld		42 614	418 824
Skyldig off. myndigheter		1 000	-20 450
Påløpne renter		756	278
Annen kortsiktig gjeld		13 768	5 286
Sum kortsiktig gjeld		61 927	414 121
Sum gjeld		2 741 980	1 905 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		514 860	1 270 592

Oslo 31.12.22

Styret i SAMEIET MAJORSTUVEIEN 39

Sted: _____, dato: _____

Sidsel Norvik
Styreleder

Mirelle Boothby
Styremedlem

Marius Roth Christensen
Styremedlem



Noter 778 SAMEIET MAJORSTUVEIEN 39

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3600 Inntekter felleskostnader	689 364	710 256	677 389	617 905
3607 Renter og avdrag	103 872	0	103 865	211 350
3625 Inntekt bredbånd	0	0	62 424	114 962
3630 Dugnadsbidrag	3 000	0	0	0
3690 Andre inntekter	115 881	62 415	0	0
3691 Dugnadsgebyr	0	5 000	0	0
Sum	912 117	777 671	843 678	944 217

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførerhonorar	35 256	35 256	36 000	37 500
Annen regnskapsførsel	1 350	1 350	1 350	1 450
Sum	36 606	36 606	37 350	38 950

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Styrehonorar	25 000	25 000	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525	3 525	3 525
Sum	28 525	28 525	28 525	28 525

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2021-2022.

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.



Noter 778 SAMEIET MAJORSTUVEIEN 39

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6602 Vedlikehold tak	-40 000	0	0	0
6603 Vedlikehold fasade	408 939	0	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	0	16 546	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	0	3 063	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	1 344 099	776 701	0	0
6617 Vedlikehold uteområder	0	1 274	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	6 000	6 000	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	10 000	0	0	0
6641 Kontroll skadedyr	3 245	782	0	0
6690 Andre kostnader vedlikehold	0	0	175 000	100 000
Sum	1 732 283	804 365	175 000	100 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6715 Fakturerte tjenester	906	0	0	0
6720 Juridisk rådgivning	34 031	0	0	0
6761 Renholdstjenester	86 661	95 012	80 000	75 000
6762 Snørydding, salt og sand	17 531	19 906	0	0
6763 Ekstra renovasjon	3 240	9 266	0	0
Sum	142 369	124 185	80 000	75 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6500 Verktøy og redskaper	5 115	450	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	6 200	5 400	0	7 000
6825 Kopiering	1 856	2 144	0	0
6940 Porto	1 732	1 293	0	0
7720 Møtekostnader	3 439	0	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 686	2 965	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 360	1 360	0	0
7773 Gebyrer og garantier	1 345	0	0	0
7782 Andre bøliljøkostnader	201	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	-1 500	438	10 000	20 000
7791 Nøkler, låser og skilt	0	420	5 000	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	10 290	5 323	0	0
7799 Purregebyr/Inkassosalær	0	3 780	0	0
Sum	32 724	23 573	15 000	27 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8050 Renteinntekt driftskonto	3 083	109	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	552	4 217	0	0
Sum	3 635	4 326	0	0

Noter 778 SAMEIET MAJORSTUVEIEN 39 Orgnr: 913923103



Noter 778 SAMEIET MAJORSTUVEIEN 39

Note 7 - Renteinntekter

Noter 778 SAMEIET MAJORSTUVEIEN 39 Orgnr: 913923103



Noter 778 SAMEIET MAJORSTUVEIEN 39

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8142 Lånenr 9053.70.75812	37 067	13 432	50 269	0
8143 Lånenr 9053.70.80484	14 938	0	0	0
8144 Lånenr 9053.70.81138	37 287	0	0	128 792
8159 Andre rentekostnader	17 521	0	0	0
Sum	106 813	13 432	50 269	128 792

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8090 Andre finansinntekter	12 463	13 448	0	0
Sum	12 463	13 448	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler pr 01.01	856 471	81 299
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-1 592 455	-715 964
Opptak av langsiktig lån	1 956 753	1 500 000
Avdrag langsiktig lån	-767 836	-8 864
B. Årets endring i disponible midler	-403 538	775 172
C. Disponible midler 31.12	452 933	856 471

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1730 Forskuddsbetalte kostnader	57 481	67 270
1742 Forskuddsbetalt forsikring	18 836	18 510
Sum	76 317	85 780

Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.



Noter 778 SAMEIET MAJORSTUVEIEN 39

Note 13 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Refinansiering av lån 9053.70.80484 og opplåning kr. 750 000,- til ferdigstillelse av takrehabiliteringen.	Refinansiering av 9053.70.75812 og opplåning for takrehabilitering.	Rehabilitering av sameiets bygninger.
Lånenummer:	90537081138	90537080484	90537075812
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022	2021
Rentesats:	5.15 %	4.40 %	4.40 %
Beregnet innfridd:	30.09.2042	06.10.2022	26.08.2022
Opprinnelig lånebeløp:	2 700 000	1 956 753	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	1 491 136
Avdrag i perioden:	19 947	1 956 753	1 491 136
Opptak i perioden:	2 700 000	1 956 753	0
Lånesaldo 31.12:	2 680 053	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	2 242 764	0	0

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537081138	1	211 667	211 667
	3	198 935	596 805
	1	149 599	149 599
	2	148 008	296 016
	2	135 276	270 552
	1	132 093	132 093
	4	109 812	439 248
	1	108 221	108 221
	1	103 446	103 446
	3	95 489	286 467
	1	85 940	85 940



Resultat og balanse med noter for SAMEIET MAJORSTUVEIEN 39.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET MAJORSTUVEIEN 39

Styreleder	Sidsel Norvik (sign.)	05.04.2023
Styremedlem	Marius Roth Christensen (sign.)	05.04.2023
Styremedlem	Mirelle Boothby (sign.)	04.04.2023