



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 046 480  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 - 11  
Forretningsadresse: v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS  
Erich Mogensøns vei 12  
0594 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Mørch jr.  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 556 130	1 489 278
Annen driftsinntekt		4 335	18 695
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 560 465</b>	<b>1 507 973</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 161	171 226
Annen driftskostnad	4-5	930 766	908 207
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 101 927</b>	<b>1 079 433</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>458 538</b>	<b>428 540</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 206	3 315
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 206</b>	<b>3 315</b>
Annen rentekostnad		199 836	194 856
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>199 836</b>	<b>194 856</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-196 630</b>	<b>-191 541</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>261 908</b>	<b>236 999</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>261 908</b>	<b>236 999</b>
Ekstraordinære poster	6	-3 990 440	-2 015 394
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 728 532</b>	<b>-1 778 395</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fond		230 493	220 008
Udekket tap		-3 959 025	-1 998 403
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 728 532</b>	<b>-1 778 395</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 672	
Andre fordringer		60 943	83 373
<b>Sum fordringer</b>		<b>67 615</b>	<b>83 373</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1-2	971 014	2 127 430
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>971 014</b>	<b>2 127 430</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 038 629</b>	<b>2 210 803</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 038 629</b>	<b>2 210 803</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	2	616 879	386 395
Udekket tap		6 332 668	2 373 643
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 715 789</b>	<b>-1 987 248</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 715 789</b>	<b>-1 987 248</b>
<b>Gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	6 345 498	4 065 459
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 345 498</b>	<b>4 065 459</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 345 498</b>	<b>4 065 459</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		404 364	38 412
Skyldige offentlige avgifter		24	84 319
Annen kortsiktig gjeld		4 532	9 861
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>408 920</b>	<b>132 592</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 754 418</b>	<b>4 198 051</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 038 629</b>	<b>2 210 803</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 515034

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 984 046 480  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 - 11  
Forretningsadresse: v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS  
Erich Mogensøns vei 12  
0594 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Mørch jr.  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 20.07.2021



Organisasjonsnr: 984 046 480  
SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 - 11

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 556 130	1 489 278
Annen driftsinntekt		4 335	18 695
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 560 465</b>	<b>1 507 973</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 161	171 226
Annen driftskostnad	4-5	930 766	908 207
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 101 927</b>	<b>1 079 433</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>458 538</b>	<b>428 540</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 206	3 315
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 206</b>	<b>3 315</b>
Annen rentekostnad		199 836	194 856
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>199 836</b>	<b>194 856</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-196 630</b>	<b>-191 541</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>261 908</b>	<b>236 999</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>261 908</b>	<b>236 999</b>
Ekstraordinære poster	6	-3 990 440	-2 015 394
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 728 532</b>	<b>-1 778 395</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fond		230 493	220 008
Udekket tap		-3 959 025	-1 998 403
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 728 532</b>	<b>-1 778 395</b>



Organisasjonsnr: 984 046 480  
SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 - 11

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 672	
Andre fordringer		60 943	83 373
Sum fordringer		67 615	83 373
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1-2	971 014	2 127 430
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		971 014	2 127 430
Sum omløpsmidler		1 038 629	2 210 803
SUM EIENDELER		1 038 629	2 210 803
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	2	616 879	386 395
Udekket tap		6 332 668	2 373 643
Sum opptjent egenkapital		-5 715 789	-1 987 248
Sum egenkapital		-5 715 789	-1 987 248
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	6 345 498	4 065 459
Sum annen langsiktig gjeld		6 345 498	4 065 459
Sum langsiktig gjeld		6 345 498	4 065 459
<b>Kortsiktig gjeld</b>			



Leverandørgjeld	404 364	38 412
Skyldige offentlige avgifter	24	84 319
Annen kortsiktig gjeld	4 532	9 861
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>408 920</b>	<b>132 592</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 754 418</b>	<b>4 198 051</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 038 629</b>	<b>2 210 803</b>



Organisasjonsnr: 984 046 480  
SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 - 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

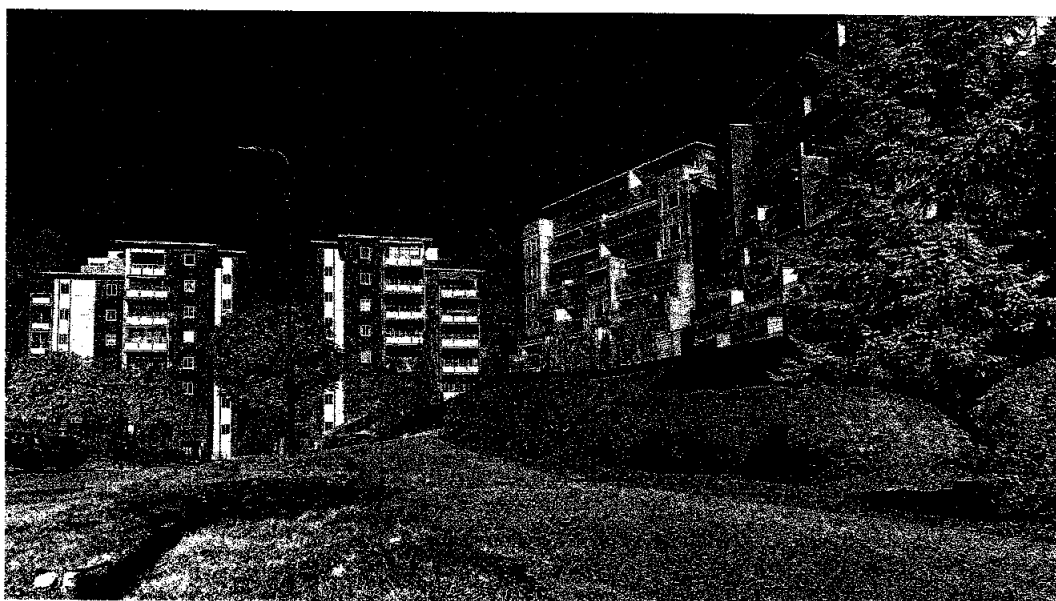
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



# Årsberetning 2020

## Sameiet Manesjen 9 og 11.

Laget til årsmøtet i sameiet Manesjen 9 og 11 for driftsåret 2020.





## SAMMENDRAG

Styrets sammensetning har vært:

Styrets leder :	Morten Gaarder	Blokk 11
Styremedlem :	Øyvind Dammen	Blokk 11
Styremedlem :	Petter J. Hansen	Blokk 9
Varamedlem :	Thora Sand	Blokk 9
Varamedlem :	Tove Michalsen	Blokk 11

Valgkomiteen har bestått av Thora Sand og Tove Michalsen

Ansvar for forretningsførsel :	Norberg Eiendomsforvaltning AS
Ansvar for revisjon :	Unic Revisjon AS

Representasjon i Fellessameiet Manesjen:

Øyvind Dammen og Petter J. Hansen

Sameiets saksansvar i FM i 2020:

Sameiet har ikke hatt eget ansvar i FM i 2020, men Øyvind Dammen har revidert regnskapet for FM 2020 og vært sekretær/rådgiver for styreleder

Det har i 2020 også vært mange viktige oppgaver som krever mye tid av styremedlemmene. Også denne perioden har den mest krevende arbeidsoppgaven vært å følge opp arbeidet med de bygningstekniske feilene som ble oppdaget tidligere i tillegg til ny oppdaget lekasje i Manesjen 11.

Det har i 2020 blitt installert infrastruktur for lading av el- og hybridbiler på alle parkeringsplassene i garasjen levert av Omnia Charging.

I løpet av året har styret gjennomført 9 styremøter samt møter/kontakt med regnskapsfører, Eidsvoll Håndverk AS og Kluftødegård vedr. utbedringsarbeidet og med flere eiere av leilighetene i Manesjen 9 og 11 i diverse saker.

Det har i 2020 vært gjennomført 2 salg av leiligheter i blokk 9 og 11. leilighet 9.2.1 fra Emilie Marstad til Viktor Bakker Roland og Hedda Herva



leilighet 9.2.3 fra Klara Flåten til Alexander Wang og Cathrine Archer

## DE VIKTIGSTE SAKENE SOM STYRET HAR ARBEIDET MED I 2020 ER:

### Økonomi.

Sameiets driftsøkonomi for 2020 har et overforbruk i forhold til budsjett på kr 79 927 ved årsskiftet 2020/2021 og etter at renteutgiftene er medtatt er driftsresultatet på kr 261 908,00 før ekstraordinære kostnader. Overforbruket skyldes økte utgifter til vanlig vedlikehold, noe dyrere strøm, forsikring og vaktmestertjenester (TOMA) enn budsjettert. Det var i 2020 avsatt kr 227 472,00 til vedlikeholdsfondet som er i henhold til budsjett godkjent på ordinært årsmøtet i 2020 og vedlikeholdsfondet har ved årsskiftet 2020/2021 en saldo på kr 616 879,00.

Sameiet opptok i 2016 et lån hos Handelsbanken på kr 2 000 000 (Lån 1) med fullmakt til å øke dette til totalt kr 4 000 000 ved behov. Lånet skulle dekke gjenstående utgifter etter utbedringsarbeidet i hovedsaklig blokk 9 og for å ha midler tilgjengelig for det videre arbeidet med utbedringene i blokk 9 og 11. Det ble ikke nødvendig å utløse de siste 2 millionene. Det videre arbeid med utbedringen krevde ett nytt lån i 2019 på kr 6 800 000,00 (Lån 2), og et nytt lån på kr 3 350 000 (lån 3)

Grunnet nyoppdaget lekkasjen i M 11 krevde det behov for et nytt lå (lån 4) på kr 1 000 000,00 (se punktet Utbedring). Lånene er annuitetslån med flytende rente p.t. på 3,15%, se egen sak under Utbedring. Flere eiere har i 2020 innfridd sin del av lånesummen ( totalt innbetalt kr 1 927 028,00) og ved utgangen av 2020 gjenstår det kr 6 345 498 igjen å nedbetale.

Sameiet har pr 31.12.2020 kr 12 830 kroner i disponible midler pluss kr 616 879 som er bundet i vedlikeholdsfondet.

Årsresultatet er på minus kroner 3 728 532,00 som styret foreslår ført mot annen egenkapital. Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.



## Vedlikehold/reparasjoner.

Det har også i 2020 vært fortløpende oppfølging av vedlikehold. Det har i hovedsak vært av mer teknisk art, som årlig ettersyn av heisene og oppfølging av disse ved driftstopp. Det har også vært gjennomført vedlikehold av ringe-/låssystemet for ytterdørene og døren i garasjen. Det er også innkjøpt og montert ny garasjeport, kostnadene er delt med M 8 iht fast fordelingsrate. Utgiftene til vedlikehold/reparasjoner har et overforbruk på kr 65 000,00 kroner.

## Utbedring.

I 2015/2016 ble det satt inn omfattende tiltak mot M 9, med bl.a. opp-pigging og rehabilitering av terrassene i 6. etasje og "midte tårn", samt tetting av bygningskroppen. Det var også flere lekkasjer i midtre "tårn" i 6. etasje i M 11 som ble utbedret. Uavhengig av feil og mangler ved terrassene, var det uansett nødvendig å bytte flisene på dem.

Det ble vedtatt i ekstraordinært årsmøte 1. juni 2016 at sameiet skulle fortsette det påbegynte utbedringsarbeidet. På årsmøtets anbefaling engasjert styret bygningsingeniør Gunnar Kluftødegård, som gir styret råd i faglige spørsmål og bistår i forbindelse med gjennomføringen av prosjektet. Det ble samtidig besluttet å ta opp et lån på 2. mill. kroner for å finansiere arbeidet (lån 1), med mulighet for å låne ytterligere 2 mill. kroner. Denne opsjonen er ikke benyttet.

I ekstraordinært årsmøte 23. mai 2018 ble det bestemt at terrassene i 2. og 3. etasje i M 9 skulle renoveres som et "prøveprosjekt", og for å vinne erfaring. Arbeidet ble gjennomført samme høst, uten overraskelser og i henhold til fremdriftsplanen. Kostnadene, som lå godt innenfor anslaget som ble presentert i årsmøtet, ble finansiert av lånet på 2. mill. kroner. Likevel slik at noe ble dekket av vedlikeholdsfondet, da deler av arbeidet ble ansett som vedlikehold.

I ekstraordinært årsmøte 21. mars 2019 ble styrets opplegg for dette året vedtatt. Videre ble det besluttet at arbeidet skulle finansieres med låneopptak på 6,8 mill. kroner (lån 2). Herunder at styret skulle komme tilbake med plan for gjennomføring og finansiering av arbeidet for 2020. Arbeidet i 2019 forløp som planlagt, både tid- og kostnadmessig.

I ekstraordinært årsmøte 27. februar 2020 ble det lagt frem plan for gjennomføring av arbeidet og for finansieringen av det. Planen ble vedtatt, og samtidig ble det besluttet å bytte ut bygningsplatene på baksiden av blokkene pga. fuktskader i taket over inngangspartiet i 4. etasje, samt å sette opp nye himlinger med downlights i inngangspartiet i 1. etasje. Det ble bestemt å låne 3,6 mill. kroner (lån 3) for å dekke kostnadene. Det ekstraordinære årsmøtet vedtok også at dersom det ble midler til overs, skiftes bygningsplatene på gavlveggen M 11



mot sør og M 9 midte tårn samtidig. Ev. at midlene benyttes til andre mer presserende utbedringsbehov, dersom det skulle dukke opp under prosessen. Pga. nedstengingen av Norge som følge av koronapandemien, tok terrassearbeidet lenger tid enn forutsatt i det ekstraordinære årsmøtet. Det ble imidlertid sluttført høsten 2020, og klart innenfor estimerte kostnadsrammer. De tilmeldte reklamasjonene som ikke er utbedret, tas våren 2021.

Høsten 2020 ble det nødvendig å gripe inn overfor lekkasjer bl.a. i en leilighet M 11, med utgangspunkt i området mellom blokkene. Da fjerningen av massene i skråningen tok mye lenger tid enn forutsatt, ble kostnadene også mye høyere enn antatt. Overskuddet fra låneopptakene til terrasserenoeringen, gikk derfor med til dette. Videre ville vedlikeholdsfondet bare dekke deler av kostnadene til tiltakene, estimert til ca. 950 000 kr. Styret kom til at det ikke var hensiktsmessig å tømme vedlikeholdsfondet, men at sameiet måtte ta opp lån på kr. 1 mill. kroner (lån 4). For øvrig vises til det omfattende informasjonsskrivet som ble sendt seksjonseierne. Per 31. desember 2020, altså innenfor rammen av denne årsberetningen, var større deler av arbeidet sluttført. Vi har fått opplyst at kostnadene per 31. desember 2020 er i om lag henhold til anslaget.

## **Forsikringssaker.**

Etter råd fra regnskapsfører, byttet sameiet forsikringselskap i 2019. Det har vært en innmeldt forsikringsskade, vannlekkasje i en leilighet i M 9 som ble dekket av forsikringen.

## **Service og andre avtaler.**

Manesjen 9 og 11 har serviceavtaler for:

- \* Heisene.
- \* Brannalarm i fellesarealene (drift).
- \* Direkte varsling til brannvesenet fra brannalarmene i fellesarealene.
- \* Garasjeporten.
- \* Låsesystemet.
- \* Regnskapsfører
- \* Boligforsikring gjennom Fremtind
- \* Levering av internett og TV signaler fra Get (Get overtatt av Telia i 2021)
- \* Vedlikeholds- og tilsynsavtale er inngått med Lunder og Aas



Alle avtalene har løpt uten fornyelse i 2020.

### **Informasjon til eiere og leietakere.**

Styret har også i 2020 prioritert å holde eiere og leietakere orientert gjennom informasjonsskriv som er distribuert elektronisk, lagt i postkasser og ved oppslag i begge blokkene. Styret har oppdatert informasjonspermen, trykket ny versjon som er fordelt til alle leiligheter.

### **Heiser.**

Det har vært gjennomført periodisk inspeksjon og service av heisene i begge blokkene i 2020. Registrerte feil er rettet opp og dekket under vår serviceavtale.

### **Fellessameiet Manesjen (FM).**

FM inngikk i 2019 en avtale med TOMA for vaktmestertjenester og det er rapportert at dette fungerer bedre enn avtalen FM hadde med ORV.

Gjennom felles fremforhandlet avtale, har sameiene i FM (minus M 6) fått installert infrastruktur for lading av el- og hybridbiler levert av Omnia Charging.

Manesjen 9 og 11 ikke hatt eget ansvar i FM iht fordelingsplanen, men Øyvind har vært sekretær/rådgiver for styreleder FM.

Øyvind har revidert FMs regnskap for 2020

### **Helse, miljø og sikkerhet (HMS).**

Styret anmoder alle om å gjennomgå de nye permene som følger med hver leilighet med tanke på oppdatering samt sette seg inn i innholdet. Viktig at utleiere sørger for at innholdet er kjent for og følges av leietakere

### **Saker til styret i 2020.**

Det har vært noen saker fra eiere i 2020. Dette har bl.a. vært forespørsel om strømuttak for lading av el/hybridbil. Styret arbeidet kontinuerlig med dette spørsmålet, som av hensyn til bl.a. strømkapasitet i Manesjen måtte ses i sammenheng med behandlingen i FM. Dette ble installert i 2020 i hele Manesjen med unntak av M 6.

---



### Sosiale tiltak og arrangementer.

Grunnet COVID pandemien ble det ikke avholdt de vanlige sosiale arrangementene som grillfest og julelogg i 2020.

Styret takker Tove Michalsen og Åse Marie Gystad for innsatsen med å plante og vedlikeholde blomstene ved inngangsdørene i M 11.

Manesjen, Jessheim 7. mai 2021

Morten Gaarder  
Styreleder

Øyvind Dammen  
Styremedlem

Petter Hansen  
Styremedlem



SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 OG 11					
RESULTAT					
		Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter		kr 965 556	kr 965 442	kr 965 000	kr 1 062 000
Lånekostnader		kr 325 770	kr 266 496	kr 279 000	kr 394 000
Vedlikeholdsfond		kr 227 472	kr 220 008	kr 235 000	kr 235 000
Andre inntekter/Utbytte Gjensidige		kr 4 335	kr 18 695	kr -	kr -
Garasjeleie		kr 37 332	kr 37 332	kr 37 000	kr 53 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>kr 1 560 465</b>	<b>kr 1 507 973</b>	<b>kr 1 516 000</b>	<b>kr 1 744 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Vedlikehold	Note 4	kr 264 653	kr 211 832	kr 200 000	kr 300 000
yrehonorar		kr 150 000	kr 150 000	kr 150 000	kr 150 000
Arbeidsgiveravgift		kr 21 161	kr 21 226	kr 21 000	kr 21 000
Strøm		kr 63 665	kr 64 012	kr 60 000	kr 65 000
Forretningsførsel		kr 53 712	kr 53 714	kr 54 000	kr 54 000
Revisjon		kr 7 000	kr 7 000	kr 7 000	kr 7 000
Forsikring		kr 114 547	kr 141 735	kr 100 000	kr 120 000
Gebyr TV-anlegg		kr 131 766	kr 129 397	kr 135 000	kr 135 000
Kostnader v/Fellessameiet		kr 47 071	kr 54 460	kr 50 000	kr 75 000
Vedlikeholdsfond Fellessameiet		kr -	kr 21 212	kr 15 000	kr 15 000
Vaktmestertjenester		kr 220 531	kr 200 223	kr 200 000	kr 220 000
Andre kostnader	Note 5	kr 27 821	kr 24 622	kr 30 000	kr 30 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>kr 1 101 927</b>	<b>kr 1 079 433</b>	<b>kr 1 022 000</b>	<b>kr 1 192 000</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter		kr 3 206	kr 3 315	kr -	kr -
Renteutgifter		kr 199 836	kr 194 856	kr 144 000	kr 201 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>kr -196 630</b>	<b>kr -191 541</b>	<b>kr -144 000</b>	<b>kr -201 000</b>
<b>Resultat før ekstraordinære kostnader</b>		<b>kr 261 908</b>	<b>kr 236 999</b>	<b>kr 350 000</b>	<b>kr 351 000</b>
<b>Ekstraordinære kostnader</b>					
Rehab bygninger	Note 6	kr 5 917 468	kr 5 290 438	kr 3 350 000	kr 662 000
Kontantinnbet felleslån fra sameiere		kr 1 927 028	kr 3 275 044	kr -	kr -
<b>Arsresultat</b>		<b>kr -3 728 532</b>	<b>kr -1 778 395</b>	<b>kr -3 000 000</b>	<b>kr -311 000</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til vedlikeholdsfond		kr 230 493	kr 220 008	kr 235 000	kr 235 000
Overført til/fra annen egenkapital		kr -3 959 025	kr -1 998 403		
<b>Sum overføringer</b>		<b>kr -3 728 532</b>	<b>kr -1 778 395</b>		
Avdrag		kr 142 933	kr 125 945	kr 114 000	kr 193 000
x-ord avdrag/kontantinnbet sameierne		kr 1 927 028	kr 3 275 044		
		kr 2 069 961	kr 3 400 989		
Info:					
Låneopptak:		kr 4 350 000	kr -	kr 3 350 000	kr -



## SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 OG 11

### BALANSE

#### Eiendeler

<u>Omløpsmidler</u>		<u>2020</u>		<u>2019</u>
Debitorer		kr	-	kr 24 272
Restanse fellesutgifter		kr	6 672	kr -
Forskuddsbetalte kostnader		kr	60 943	kr 59 101
Bankinnskudd	Note 1	kr	354 135	kr 1 741 035
Vedlikeholdsfond	Note 2	kr	616 879	kr 386 395
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>kr 1 038 629</b>		<b>kr 2 210 803</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>kr 1 038 629</b>		<b>kr 2 210 803</b>

#### Gjeld og egenkapital

##### Egenkapital

Avsatt vedlikeholdsfond	Note 2	kr	616 879	kr 386 395
Annen egenkapital		kr	-6 332 668	kr -2 373 643
<b>Sum egenkapital</b>		<b>kr -5 715 789</b>		<b>kr -1 987 248</b>

##### Langsiktig gjeld

Lån Handelsbanken	Note 3	kr	471 865	kr 493 953
Lån Handelsbanken	Note 3	kr	3 275 790	kr 3 571 506
Lån Handelsbanken	Note 3	kr	1 600 083	kr -
Lån Handelsbanken	Note 3	kr	997 760	kr -
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>kr 6 345 498</b>		<b>kr 4 065 459</b>

##### Kortsiktig gjeld

Kreditorer		kr	404 364	kr 38 412
Skyldig skattetrekk		kr	19	kr 63 094
Skyldig arbeidsgiveravgift		kr	5	kr 21 225
Påløpte renter		kr	1 094	kr 947
Forskudd fellesutgifter		kr	3 438	kr 8 914
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>kr 408 920</b>		<b>kr 132 592</b>

#### Sum gjeld og egenkapital

		<b>kr 1 038 629</b>		<b>kr 2 210 803</b>
--	--	---------------------	--	---------------------

Jessheim 10.05.21  
31.12.20

  
Morten Gaarder  
styreleder

  
Øyvind Dammen

  
Petter U. Hansen



SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 OG 11			
<b>NOTER TIL REGNSKAP 2020</b>			
<b>Regnskapsprinsipper</b>			
Selskapet er et eierseksjonssameie med 42 seksjoner. Iht. § 64 i lov om eierseksjoner skal selskapet utarbeide årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelser gitt i regnskapsloven.			
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.			
<b>Salgsinntekter og kostnader</b>			
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.			
<b>Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld</b>			
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.			
Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likeht med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.			
<b>Note 1</b>	<b>Bankinnskudd</b>		
	Innestående på bankkonto for skattetrekk kr 19		
<b>Note 2</b>	<b>Vedlikeholdsfond</b>		
	Saldo 1.1.20	kr	386 395
	Overført jan-des og renter	kr	230 484
	- rep	kr	-
	- gebyr bank	kr	-
		<b>kr</b>	<b>616 879</b>
<b>Note 3</b>	<b>Langsiktig gjeld</b>		
	Handelsbanken: opprinnelig låneopptak kr 2 mill tatt opp i 2016		
	Annuitetslån med flyende rente p.t. 3,15 % og vil være innfridd år 2036		
	Handelsbanken: opprinnelig låneopptak kr 6,8 mill tatt opp i 2019		
	Annuitetslån med flyende rente p.t. 3,15 % og vil være innfridd år 2044		
	Handelsbanken: opprinnelig låneopptak kr 3.350.000 tatt opp i 2020		
	Annuitetslån med flyende rente p.t. 3,15 % og vil være innfridd år 2045		
	Handelsbanken: opprinnelig låneopptak kr 1.000.000 tatt opp i 2020		
	Annuitetslån med flyende rente p.t. 3,15 % og vil være innfridd år 2045		
<b>Note 4</b>	<b>Vedlikehold</b>		
	Bygning:	kr	26 289
	nye sylindere/rep etc	kr	26 289
	egenandel skade	kr	-
	Bygning faste avtaler: service brannalarm/dørservice/ventilasjon	kr	63 997
	VVS	kr	20 591
	Garasjer	kr	40 898
	Uteanlegg	kr	-
	Porttelefon	kr	2 953
	Heiser	kr	9 679
	Heiser faste avtaler: vedlikeholds kontrakt/tilleggsalarm/alarmtelefon	kr	100 246
		<b>kr</b>	<b>264 653</b>





**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening  
Veksenteret, Olaf Heisets vei 6  
Postboks 150 Oppsal  
0619 Oslo

post@unicrevisjon.no  
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Manesjen blokk 9-11

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Sameiet Manesjen blokk 9-11's årsregnskap som viser et underskudd på NOK 3 728 532. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner



**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

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.

Det henvises til [revisorforeningen.no/revisjonsberetninger](https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger) som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

#### **Konklusjon om årsberetningen**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

#### **Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

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

Oslo, 10. mai 2021  
Unic Revisjon

Arild Breivold  
statsautorisert revisor