



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 505 390
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MAJORSTUVEIEN 41
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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

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, 05.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 175 782	989 806
Sum inntekter		1 175 782	989 806
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	68 460
Annen driftskostnad		936 217	984 268
Sum kostnader		1 044 612	1 052 728
Driftsresultat		131 171	-62 922
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		875	187
Sum finansinntekter		875	187
Annen finanskostnad		80 637	65 821
Sum finanskostnader		80 637	65 821
Netto finans		-79 762	-65 634
Ordinært resultat før skattekostnad		51 409	-128 556
Ordinært resultat etter skattekostnad		51 409	-128 556
Årsresultat		51 409	-128 556
Totalresultat		51 409	-128 556
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		51 409	-128 556
Sum overføringer og disponeringer		51 409	-128 556



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		64 252	43 653
Sum fordringer		64 252	43 653
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		300 166	176 433
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		300 166	176 433
Sum omløpsmidler		364 418	220 086
SUM EIENDELER		364 418	220 086

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 552 757	1 604 165
Sum opptjent egenkapital		-1 552 757	-1 604 165
Sum egenkapital		-1 552 757	-1 604 165
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 584 471	1 649 446
Sum annen langsiktig gjeld		1 584 471	1 649 446
Sum langsiktig gjeld		1 584 471	1 649 446
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		543	362
Leverandørgjeld		315 460	164 697
Annen kortsiktig gjeld		16 701	9 746
Sum kortsiktig gjeld		332 704	174 805
Sum gjeld		1 917 175	1 824 251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		364 418	220 086



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 381843

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 505 390
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MAJORSTUVEIEN 41
Forretningsadresse: 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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

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, 15.05.2023



Organisasjonsnr: 993 505 390
SAMEIET MAJORSTUVEIEN 41

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 175 782	989 806
Sum inntekter		1 175 782	989 806
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	68 460
Annen driftskostnad		936 217	984 268
Sum kostnader		1 044 612	1 052 728
Driftsresultat		131 171	-62 922
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		875	187
Sum finansinntekter		875	187
Annen finanskostnad		80 637	65 821
Sum finanskostnader		80 637	65 821
Netto finans		-79 762	-65 634
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		51 409	-128 556
Årsresultat		51 409	-128 556
Totalresultat		51 409	-128 556
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		51 409	-128 556
Sum overføringer og disponeringer		51 409	-128 556



Organisasjonsnr: 993 505 390
SAMEIET MAJORSTUVEIEN 41

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		64 252	43 653
Sum fordringer		64 252	43 653
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		300 166	176 433
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		300 166	176 433
Sum omløpsmidler		364 418	220 086
SUM EIENDELER		364 418	220 086
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 552 757	1 604 165
Sum opptjent egenkapital		-1 552 757	-1 604 165



Sum egenkapital	-1 552 757	-1 604 165
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 584 471	1 649 446
Sum annen langsiktig gjeld	1 584 471	1 649 446
Sum langsiktig gjeld	1 584 471	1 649 446
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	543	362
Leverandørgjeld	315 460	164 697
Annen kortsiktig gjeld	16 701	9 746
Sum kortsiktig gjeld	332 704	174 805
Sum gjeld	1 917 175	1 824 251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	364 418	220 086



Organisasjonsnr: 993 505 390
SAMEIET MAJORSTUVEIEN 41

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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



Årsmøte 2023

Majorstuveien 41 S/E

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 2. april 2023

Selskapsnummer: 3762





Velkommen til årsmøte i Majorstuveien 41 S/E

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 30. mars kl. 09:00 og lukker 2. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3762>

Det holdes også et frivillig møte 30. mars kl. 19:00 , Mistral.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Majorstuveien 41 S/E



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mina Hoved og Sissel Lyngvær er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 3762 Årsrapport med årsregnskap - oppdatert.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 95000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sofie Ramstad
Har jobbet som styremedlem siste år. Gjort strålende innsats. Tar tak, ordner og fikser.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonas Beckmann
- Oskar Petter Førde

Sak 6

Balkonger

Forslag fremmet av:

Jonas Ringstad Beckmann

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenne bygging av balkong



Styrets innstilling

Styret foreslår at det hentes inn tilbud som gir den enkelte beboer mulighet til å sette opp balkong inn mot bakgård. Det forutsettes at balkong finansieres av den enkelte sameier og at det er opp til den enkelte sameier om det ønskes å investere i balkong eller ikke. Eventuelle balkonger må plasseres på samme rekke per oppgang. Det ble hentet inn tilbud på komplette balkonger for noen år siden. Den gangen var prisen ca. 120.000 per balkong, avhengig av hvor mange som er interessert. Styret har ikke oversikt over pris per i dag, men man må påregne en pris 100-150.000 per balkong.

Forslag til vedtak

Godkjenn bygging av balkong i sameiet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roger Fretheim	Colbjørnsens Gate 11 A
Styremedlem	Jonas Ringstad Beckmann	Majorstuveien 41 A
Styremedlem	Sofie Ramstad	Majorstuveien 41 C

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Majorstuveien 41 S/E

Sameiet består av 21 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

215 208

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

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Det ble avholdt 8 styremøter i 2022. Viktigste saker var overvann i kjeller og lekkasje fra kloakkrør i gården, samt fortsettelse av arbeid med å lukke punkter på brannvern. Arbeid med brannvern ferdigstilles 1. kvartal 2023. Piper er sikret, kjeller og loft er sikret og tett for å sikre brannceller. Boddører og inngangsdører er oppgradert og skiftet ut for å tilfredstille krav til brannvern.
- Tre i bakgård beskjært etter klage fra nabogård.
- Det er bygget platting i bakgård for å opprette sosial sone og generelt gjøre gården hyggeligere
- Det har blitt skiftet enkelte vinduer som har vært i svært dårlig forfatning. Samt lekkasje fra terrasse.
- Dialog med andre nabogård som også har hatt problem med vanninnsig.
- Dugnad ble gjennomført med veldig bra oppmøte og stor innsats. Flere lass med søppel ble fjernet.

Fremtidige planer:

- Dugnad vår 2023. Kaste ting som er på fellesområder i loft og kjellere.
- Sjekk av avrenning fra tak – takrenner mm.
- Gå over vinduer. Lage langtidsplan for vedlikehold og eventuell utskiftning.
- Gå til innkjøp av og installere avfuktere i kjellere.
- Overvåke kjeller i oppgang B mtp vanntilsig.
- 2023: oppgradering/vedlikehold av samtlige trappeoppganger.



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.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 31 714.

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.

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 Majorstuveien 41 S/E.

Lån

Majorstuveien 41 S/E har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Majorstuveien 41

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Majorstuveien 41.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 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.

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.

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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FZMBB-EBBHG-MODLIM-VJHHLU-MLSLZ-07A1H

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 2 av 2



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-24 14:40:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FZMBB-EBBHG-MODDM-VJHLU-MESLZ-07AHH

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>**. 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>



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	945 492	989 806	945 000	945 000
Andre inntekter	3	230 291	0	0	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 175 783	989 806	945 000	985 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 395	-8 460	-13 500	-13 500
Styrehonorar	5	-95 000	-60 000	-95 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-9 232	-6 155	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-52 335	-50 858	-55 000	-56 000
Konsulenthonorar	7	-44 821	-12 312	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-375 807	-398 659	-188 000	-878 000
Forsikringer		-116 343	-108 704	-115 000	-115 000
Kommunale avgifter	9	-77 187	-134 729	-142 000	-169 000
Energi/fyring	10	-41 861	-49 303	-40 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-74 738	-77 755	-80 000	-85 000
Andre driftskostnader	11	-143 894	-145 792	-120 000	-128 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 044 612	-1 052 728	-864 500	-1 605 500
DRIFTSRESULTAT		131 171	-62 922	80 500	-620 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	875	187	0	0
Finanskostnader	13	-80 637	-65 821	-66 000	-142 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-79 762	-65 634	-66 000	-142 000
ÅRSRESULTAT		51 409	-128 556	14 500	-762 500
Overføringer:					
Udekket tap		0	-128 556		
Reduksjon udekket tap		51 409	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	111
Forskuddsbetalte kostnader		27 662	43 542
Andre kortsiktige fordringer	14	36 590	0
Driftskonto OBOS-banken		249 127	125 818
Sparekonto OBOS-banken		51 039	50 615
SUM OMLØPSMIDLER		364 418	220 086
SUM EIENDELER		364 418	220 086
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 552 757	-1 604 165
SUM EGENKAPITAL		-1 552 757	-1 604 165
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 584 471	1 649 446
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 584 471	1 649 446
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 701	9 746
Leverandørgjeld		315 460	164 697
Påløpte renter		543	362
SUM KORTSIKTIG GJELD		332 704	174 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		364 418	220 086
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2023

Styret i Sameiet Majorstuveien 41

Roger Fretheim/s/

Jonas Ringstad Beckmann/s/

Sofie Ramstad/s/

Vedlegg 1

14 av 23

3762 Årsrapport med årsregnskap - oppdatert.pdf

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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 KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	936 180
Strøm	9 312
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	945 492

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilbakeført tapsavsetning fra 2021	28 701
Protector AS, refusjon forsikring	201 590
SUM ANDRE INNETEKTER	230 291

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 395

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 95 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 232.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 000
OBOS Prosjekt AS	-36 400
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 421
SUM KONSULENTHONORAR	-44 821

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-153 965
Drift/vedlikehold VVS	-190 993
Drift/vedlikehold elektro	-7 768
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 355
Kostnader dugnader	-2 727
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-375 807

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-67 278
Feieavgift	-4 061
Renovasjonsavgift	-73 672
Viderefakturert Cafe Mistral 2021 og 2022	67 823
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-77 187

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-56 647
Viderefakturert oppgang C 2021 og 2022	14 786
SUM ENERGI / FYRING	-41 861

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 490
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 576
Vakthold	-92 513
Renhold ved firmaer	-37 410
Andre fremmede tjenester	-2 229
Bank- og kortgebyr	-2 677
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-143 894

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	451
Renter av sparekonto i OBOS-banken	424
SUM FINANSINNTEKTER	875

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-80 637
SUM FINANSKOSTNADER	-80 637

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	36 590
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	36 590

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015 -924 000

Nedbetalt tidligere -392 270

Nedbetalt i år 31 175

-1 285 095

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010 -900 000

Nedbetalt tidligere 566 824

Nedbetalt i år 33 800

-299 376

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-1 584 471**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1654155. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Nytt soilrør til hovedledning	
2015 - 2015	Brann-rehabilitering	Rehabilitering av samtlige pipeløp, installering av brannvarslingssystem med tilknytning til døgnbemannet sentral, sikring av brannceller. herunder kjellere og boder.
2015 - 2015	Oppussing av alle trappeopp.,portrom	



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 30.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.04.23

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Mina Hoved og Sissel Lyngvær er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 95000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Styreleder (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Sofie Ramstad</p> <p>Styremedlem (kun 2 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Jonas Beckmann</p> <p><input type="checkbox"/> Oskar Petter Førde</p>

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



Sak 6 Balkonger

Godkjenn bygging av balkong i sameiet

For

Mot

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.