



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 183 766
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 223 698	1 155 024
Sum inntekter		1 223 698	1 155 024
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	45 640
Annen driftskostnad		1 223 924	928 748
Sum kostnader		1 280 974	974 388
Driftsresultat		-57 276	180 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 642	3 047
Sum finansinntekter		14 642	3 047
Annen finanskostnad			430
Sum finanskostnader		0	430
Netto finans		14 642	2 617
Resultat før skattekostnad		-42 634	183 253
Årsresultat		-42 634	183 253
Totalresultat		-42 634	183 253
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-42 634	183 253
Sum overføringer og disponeringer		-42 634	183 253



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		66	75
Sum fordringer		66	75
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		774 778	685 631
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		774 778	685 631
Sum omløpsmidler		774 844	685 706
SUM EIENDELER		774 844	685 706

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		602 828	645 462
Sum opptjent egenkapital		602 828	645 462
Sum egenkapital		602 828	645 462
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		137 767	16 380
Annen kortsiktig gjeld		34 250	23 864
Sum kortsiktig gjeld		172 017	40 244
Sum gjeld		172 017	40 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		774 844	685 706



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 564640

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 183 766
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 20.07.2024



Organisasjonsnr: 914 183 766
MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 223 698	1 155 024
Sum inntekter		1 223 698	1 155 024
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	45 640
Annen driftskostnad		1 223 924	928 748
Sum kostnader		1 280 974	974 388
Driftsresultat		-57 276	180 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 642	3 047
Sum finansinntekter		14 642	3 047
Annen finanskostnad			430
Sum finanskostnader		0	430
Netto finans		14 642	2 617
Resultat før skattekostnad		-42 634	183 253
Årsresultat		-42 634	183 253
Totalresultat		-42 634	183 253
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-42 634	183 253
Sum overføringer og disponeringer		-42 634	183 253



Organisasjonsnr: 914 183 766
MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		66	75
Sum fordringer		66	75
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		774 778	685 631
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		774 778	685 631
Sum omløpsmidler		774 844	685 706
SUM EIENDELER		774 844	685 706
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		602 828	645 462
Sum opptjent egenkapital		602 828	645 462



Sum egenkapital	602 828	645 462
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	137 767	16 380
Annen kortsiktig gjeld	34 250	23 864
Sum kortsiktig gjeld	172 017	40 244
Sum gjeld	172 017	40 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	774 844	685 706



Organisasjonsnr: 914 183 766
MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7447

Marstrandgata 12-14 Sameie



Velkommen til årsmøte i Marstrandgata 12-14 Sameie

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

Dato for årsmøtet:

12. juni 2024 kl. 18:00, Stockholmsgata 10 (Cretalux sine lokaler).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Marstrandgata 12-14 Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas Mossige foreslått. Protokollvitner blir foreslått og valgt på årsmøte.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes med egenkapital.

Vedlikeholdsplanen er lagt ved som orientering i tillegg til årsrapporten. Se vedlegg 2.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf
- 2. Vedlikeholdsplan Marstrandgata 12-14 29.05.24.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Kandidater foreslås og velges på årsmøte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fredrik Steen	Marstrandgata 12
Styremedlem	Dag Roar Helle	Marstrandgata 12
Styremedlem	Eivind Robstad	Marstrandgata 12
Varamedlem	Helena Sæter	Marstrandgata 12

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post marstrandgata12_14@styrerommet.no. Se Marstrandgata 12-14 Sameies hjemmeside på www.vibbo.no/7447 for ytterligere informasjon. Du kan også 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 Marstrandgata 12-14 Sameie

Sameiet består av 28 seksjoner.

Marstrandgata 12-14 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914183766, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 596

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

Marstrandgata 12-14 Sameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt ni styremøter i 2023, herunder regnskapsmøte og budsjettmøte. Styret har prioritert tiltak for å bedre sameiets økonomi, nødvendig vedlikehold og oppfølging av løpende saker. Styrets arbeid har også i 2023 vært preget av flere oppfølgingssaker. Styret har hatt et godt samarbeid i 2023. I det følgende er det gitt en oppsummering av saker som er behandlet av styret gjennom året.

Klagesak ifm ferdigattest

Saken knyttet til varsel og klage til Plan- og bygningsetaten (PBE) og etterfølgende klage til statsforvalteren har krevd oppfølging fra styret også i 2023. Saken omhandlet problemer med avfallssystem/ventilasjon, drenering og overvannshåndtering i Marstrandgata 12 og problemer med ett av badene i bygget. Styret anførte at ferdigattest ikke kunne innvilges før disse ble utbedret.

Statsforvalteren gav ikke medhold i klagen, og ferdigattest for bygget er innvilget. Styret har i samråd med juridisk rådgiver besluttet å ikke gå videre med saken, og saken anses nå for å være avsluttet.

Styret har derfor hatt fokus på å utbedre problemområdene, og har gjennomført følgende tiltak:

- Heving av inngangspartiene mot Marstrandgata 12, samt foretatt sikringstiltak i ENVAC-systemet, for å avhjelpe overvannsproblematikken.
- Foretatt en sondering og utredning om mulig alternativ for avfallshåndtering sammen med øvrige sameier i kvartalet.
- Utbedret ventilasjonsanlegg, blant annet ved å gå til anskaffelse av nye jethetter og inngå serviceavtale med selskapet SDV Klima AS for å hindre luktspredning leilighetene.

Styret arbeider videre med utbedringer i 2024, og mener at disse tiltakene er egnet til å avhjelpe en del av utfordringene som er skapt av utbygger.

Styret har videre iverksatt en prosess for å frigjøre tilbakeholdte midler fra Bunde Bygg AS ved bistand av Advokatfirmaet SBG Størløkken AS. Dersom midlene frigis, omlag 420 000 kr, vil disse benyttes til å utbedre forhold i bakgården mv.

Avfallssystem

Styret har valgt å ikke gå videre med utbedring av avfallssystemet ENVAC. Styret tilrår ikke at ENVAC-systemet settes tilbake i drift grunnet store drifts- og vedlikeholdskostnader. Systemet anses for å være preget av driftsstans, samt høye drifts- og vedlikeholdskostnader. Det er foreløpig besluttet at vi fortsetter dialog med utbygger av Marstrandgata 10 om en permanent løsning. Dagens midlertidige løsning er ansett å fungere tilfredsstillende og forlenges inntil videre. Styret har også alternativer dersom den midlertidige løsningen faller bort.

Overvannshåndtering Marstrandgata

I august 2023 rammes bygget for fjerde gang av oversvømmelse grunnet problemer med drenering og overvannshåndtering i Marstrandgata 12. Styret hadde tatt forholdsregler i form av sandsekker og andre midlertidige sikringstiltak. Disse tiltakene begrenset skadevirkningene betydelig mot forholdene tidligere år, selv om det ble noe vanninntrenging i kjeller. Det er forventet at tiltak i form av heving av inngangspartiene vil videre avhjelpe problematikken. Det vurderes en gjennomgang av årsaken til lekkasjene, og situasjonen overvåkes fortløpende.

Utvikling og bruk av Marstrandgata 10

Styret har hatt dialog med Oslo House AS om utvikling av nabotomt, og gitt innspill til forslag om reguleringsplan. Styret har også hatt noe dialog i forbindelse med arbeidsbrakkene som midlertidig er satt opp i forbindelse med utbygging av nabotomten over gaten.

Fordelingsnøkkel for kostnader til VA og fjernvarme

Styret har videre hatt noe dialog med øvrige sameier i kvartalet om endring av fordelingsnøkkel for fjernvarme og VA. Sameiet har mottatt et forslag om tilbakebetaling for den historiske perioden ved et nytt forslag om fordelingsnøkkel gis tilbakevirkende kraft. Styret er i dialog med sameiene om det faktisk foreligger en slik tilbakebetalingsplikt, og eventuelt omfanget av denne. Styrets nåværende posisjon er at det ikke skal gjennomføres noe oppgjør for endringer tilbake i tid. Styret vurderer om det skal etableres egne målepunkter i leilighetene, dersom dette anses kostnadstjenlig.

Kontroll av brannanlegg

Styret har inngått avtale med Firesafe om årlig kontroll og oppfølging av brannanlegget. Siden sameiet deler brannanlegg med resten av kvartalet er det inngått en felles avtale. Styret minner om at det er ikke tillatt å fjerne/dekke til brannvarslere.

Styret har gjennom året hatt et omfattende samarbeid med de øvrige sameiene om brannvarslingssystemet i samråd med Firesafe. Det er jevnlig samarbeidsmøter og samarbeidet anses for å være godt.

Økonomi

Styret foretok i 2023 en gjennomgang av sameiets økonomi sammen med OBOS. På bakgrunn av denne ble det besluttet å ikke øke felleskostnadene i 2024. Styret har siktet mot et nullbudsjett for 2023, men det ble likevel et mindre underskudd på kr 42 634 som dekkes av egenkapitalen.

Underskuddet skyldes økte vedlikeholds- og driftskostnader grunnet generell prisøkning, samt bruk av kostnader ifm utbedringene nevnt ovenfor og oppfølging mot utbygger. Det er forventet at bruk av konsulenter vil være noe mindre i 2024.



Vedlikehold

Styret har fokusert på løpende vedlikehold i 2023, og har også i 2023 prioritert å utbedre lys i nødtrappeløpet i forlengelse av Firesafe-prosjektet.

Styret har også i 2023 hatt kontakt med Schindler ved driftsstans. Inntrykket er imidlertid at heisdriften har vært noe mer stabil i 2023 enn i 2022.

Det vises også til oversikten under styrets arbeid.

Styret har i 2023 også arbeidet med en vedlikeholdsplan for perioden frem mot 2030. Arbeidet er fortsatt inn i 2024 Vedlikeholdsplanen blir fremlagt på årsmøtet.

Klagesaker

Styret har blitt kontaktet ifm enkelte brudd på husordensreglene. Styret ber om at alle i sameiet setter seg grundig inn i gjeldende regelverk og at regelverket følges, herunder av leietakere.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold. Se note 8 for spesifisering av kostnadsfordelingen.

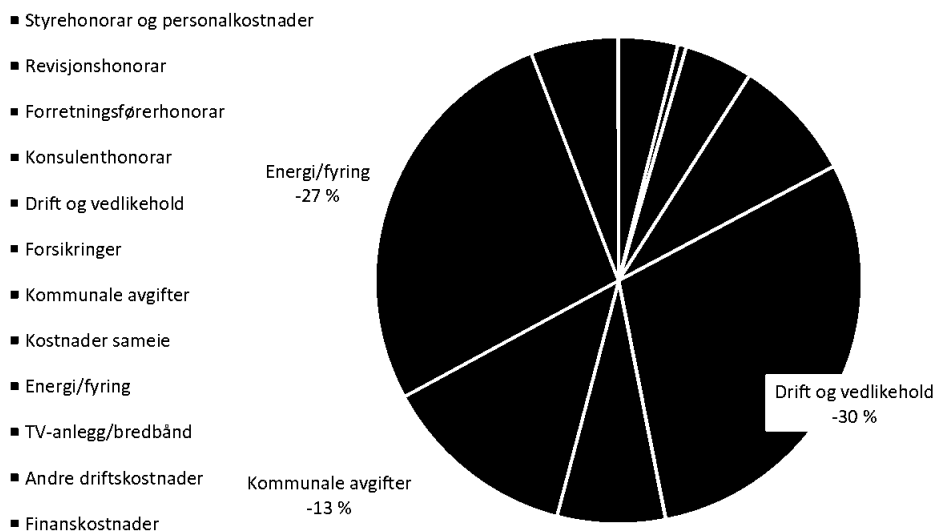
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 602 827.

Kostnadsoversikt - Marstrandgata 12-14 Sameie





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Marstrandgata 12-14 Sameie.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, 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.

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 avvirket.

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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 232QK-DQXSX-PTBM8-3VA8G-Z85TZ-ELMED



MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE ORG.NR. 914 183 766, KUNDENR. 7447

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 222 284	1 155 024	1 222 000	1 222 000
Andre inntekter	3	1 414	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 223 698	1 155 024	1 222 000	1 222 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-5 640	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-40 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 082	-8 933	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-58 318	-56 065	-58 500	-60 000
Konsulenthonorar	7	-104 094	-20 702	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-378 096	-178 280	-205 000	-237 000
Forsikringer		-91 687	-80 114	-90 000	-101 000
Kommunale avgifter	9	-165 861	-144 987	-166 630	-192 300
Kostnader sameie		0	0	-50 000	0
Energi/fyring	10	-344 810	-379 733	-380 000	-355 000
TV-anlegg/bredbånd		0	0	-51 000	-51 000
Andre driftskostnader	11	-73 977	-59 935	-64 600	-81 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 280 974	-974 388	-1 152 780	-1 164 850
DRIFTSRESULTAT		-57 276	180 636	69 220	57 150
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 642	3 047	0	0
Finanskostnader		0	-430	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 642	2 617	0	0
ÅRSRESULTAT		-42 634	183 253	69 220	57 150
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	183 253		
Fra opptjent egenkapital		-42 634	0		



MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE
ORG.NR. 914 183 766, KUNDENR. 7447

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		66	75
Driftskonto OBOS-banken		259 585	283 313
Sparekonto OBOS-banken		515 193	402 318
SUM OMLØPSMIDLER		774 844	685 706
SUM EIENDELER		774 844	685 706
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		602 828	645 462
SUM EGENKAPITAL		602 828	645 462
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 250	23 864
Leverandørgjeld		137 767	16 380
SUM KORTSIKTIG GJELD		172 017	40 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		774 844	685 706
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.05.2024

Styret i Marstrandgata 12-14 Sameie

Fredrik Steen /s/

Dag Roar Helle /s/

Eivind Robstad /s/

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	964 548
Kabel-TV	163 884
Strøm/lys	48 600
Seksjonert lokale	45 252
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 222 284

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	1 414
SUM ANDRE INNETEKTER	1 414

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 082.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-89 719
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 375
SUM KONSULENTHONORAR	-104 094

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-251 591
Drift/vedlikehold VVS	-11 424
Drift/vedlikehold elektro	-24 626
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 578
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 660
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 235
Kostnader dugnader	-1 982
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-378 096

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-104 650
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-61 084
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-165 861

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-59 798
Fjernvarme	-285 012
SUM ENERGI / FYRING	-344 810



NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 800
Container	-2 260
Driftsmateriell	-1 000
Vaktmestertjenester	-11 274
Renhold ved firmaer	-48 863
Andre fremmede tjenester	-5 552
Andre kontorkostnader	-443
Bank- og kortgebyr	-2 785
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-73 977

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 644
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 875
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	123
SUM FINANSINTEKTER	14 642



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i CODAN AS med polisenummer 487694. 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.



Vedlikeholdsplan Marstrandgata 12-14

For perioden 2024 – 2030.

Tiltak	Utbedringer	Tidsplan
Prosjekt ny fordelingsnøkkel	Avklare grunnlag for, og inngå avtale om, ny fordelingsnøkkel for vann/fjernvarme. Avtalen inngås uten krav om historisk tilbakebetaling. Alternativt vurdere å si opp avtalen ved å installere egne målepunkt.	2025
Prosjekt felles driftskomite	Inngå avtale om en felles driftskomite for kvartalet (anskaffelse av fellestjenester, vaktmester, gartner mv).	2026
Prosjekt vann	Inngå serviceavtale med kompetent servicepartner (eksempelvis VVS-gruppen) om fjernvarme, vanntrykk mv.	2025
Prosjekt avfallshåndtering	Si opp serviceavtale med Envac. Fortsette dialog om nytt felles avfallshåndtering/alternativt sammen med M10. Separat løsning for M12 kan også være aktuelt.	2026
Prosjekt tett bygg	Avklare om det er behov for ytterligere tiltak for å håndtere overvann ved betydelig styrtregn dersom tiltak gjennomført 2023/2024 ikke er tilstrekkelig for å hindre vanninntrengning kjellerbod.	2030
Prosjekt heis	Installering av nytt alarmsystem som følge av generell overgang til ny løsning.	2024
Prosjekt tilbakeholdte midler	Fremme krav om utbetaling av kr. 423.000,- i tilbakeholde midler som står på konto hos Eie-eiendomsmegling grunnet ikke ferdigstilt bakgård. Brev fra advokat Jon Søland, Advokatfirmaet SGB AS, er sendt Bundebygg. Pengene kreves overført til sameiet.	Innen 2030
Prosjekt brannvarslingsanlegg/brannsentral	Oppfølging av serviceavtale med Firesafe. Gjennomgang av sprinkleranlegg mv.	2024
Fasade/vindusvask	Bygg og vinduer som vender ut mot Marstrandgata bør vaskes ved ferdigstillelse av byggeprosjektet Marstrandgata 11. Fremme krav om tilskudd til vask fra utbygger grunnet ekstraordinært mye støv pga. av utbyggingen.	2025
Utbedring av trappeløp/inngangspartiet	Vedlikehold trappeløpet som følge av normal slitasje, f.eks. maling. Inngangspartiet kan vurderes rustet opp, f.eks. ved å montere spilevegg.	2025



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.06.24

Selskapsnummer: 7447 Selskapsnavn: Marstrandgata 12-14 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.