



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 598 862
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MUSKAT C1 OG C2 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 02.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 934 964	1 785 318
Sum inntekter		1 934 964	1 785 318
Kostnader			
Lønnskostnad		119 805	115 605
Annen driftskostnad		2 099 000	1 591 777
Sum kostnader		2 218 805	1 707 382
Driftsresultat		-283 841	77 937
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		927	3 051
Sum finansinntekter		927	3 051
Annen finanskostnad			20
Sum finanskostnader		0	20
Netto finans		927	3 031
Ordinært resultat før skattekostnad		-282 914	80 967
Ordinært resultat etter skattekostnad		-282 914	80 967
Årsresultat		-282 914	80 967
Totalresultat		-282 914	80 967
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-282 914	80 967
Sum overføringer og disponeringer		-282 914	80 967



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Kundefordringer		267	267
Andre fordringer		386 961	11 865
Sum fordringer		387 228	12 132
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		910 615	996 204
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		910 615	996 204
Sum omløpsmidler		1 297 843	1 008 336
SUM EIENDELER		1 297 843	1 008 336

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		304 509	587 423
Sum opptjent egenkapital		304 509	587 423
Sum egenkapital		304 509	587 423
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		941 687	32 908
Annen kortsiktig gjeld		51 647	388 004
Sum kortsiktig gjeld		993 334	420 912
Sum gjeld		993 334	420 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 297 843	1 008 336



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281849

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 598 862
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MUSKAT C1 OG C2 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 920 598 862
MUSKAT C1 OG C2 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 934 964	1 785 318
Sum inntekter		1 934 964	1 785 318
Kostnader			
Lønnskostnad		119 805	115 605
Annen driftskostnad		2 099 000	1 591 777
Sum kostnader		2 218 805	1 707 382
Driftsresultat		-283 841	77 937
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		927	3 051
Sum finansinntekter		927	3 051
Annen finanskostnad			20
Sum finanskostnader		0	20
Netto finans		927	3 031
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-282 914	80 967
Årsresultat		-282 914	80 967
Totalresultat		-282 914	80 967
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-282 914	80 967
Sum overføringer og disponeringer		-282 914	80 967



Organisasjonsnr: 920 598 862
MUSKAT C1 OG C2 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

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			
Kundefordringer		267	267
Andre fordringer		386 961	11 865
Sum fordringer		387 228	12 132

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		910 615	996 204
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		910 615	996 204

Sum omløpsmidler		1 297 843	1 008 336
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 297 843	1 008 336
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		304 509	587 423
Sum opptjent egenkapital		304 509	587 423



Sum egenkapital	304 509	587 423
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	941 687	32 908
Annen kortsiktig gjeld	51 647	388 004
Sum kortsiktig gjeld	993 334	420 912
Sum gjeld	993 334	420 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 297 843	1 008 336



Organisasjonsnr: 920 598 862
MUSKAT C1 OG C2 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7717 Muskat C1 og C2 Sameie





Til seksjonseierne i Muskat C1 og C2 Sameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 4. mai 2022 kl. 19.00 i Quality Hotel Hasle Linie

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Muskat C1 og C2 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Muskat C1 og C2 Sameie
avholdes onsdag 4. mai 2022 kl. 19.00 i Quality Hotel Hasle Linie.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 21.04.2022
Styret i Muskat C1 og C2 Sameie

Ole Jakob Hareide Øyvind Øksnes Vibeke Solum Andreas Brekke Tvedt

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Jakob Hareide	Bøkkerveien 24 B
Styremedlem	Øyvind Øksnes	Bøkkerveien 24 A
Styremedlem	Vibeke Solum	Bøkkerveien 24 C
Styremedlem	Andreas Brekke Tvedt	Bøkkerveien 28
Varamedlem	Marianne Nygårdsæter	Bøkkerveien 28

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Muskat C1 og C2 Sameie

Sameiet består av 49 seksjoner.

Muskat C1 og C2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920598862, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Bøkkerveien 24 A, B, C
Bøkkerveien 28

Gårds- og bruksnummer:

124 285

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

Muskat C1 og C2 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Driftsåret 2021 startet der 2020 slapp, med at vi i styret fortsatte å jobbe digitalt. I løpet av året ble det avholdt 8 styremøter, hvorav de aller fleste var digitale. Årsmøtet ble også avholdt digitalt. Sent i 2020 ble Krydderhagen Driftsforening stiftet. Med det fikk Krydderhagens boligselskaper selv ansvaret for driften av uteområdene våre, og Driftsforeningen har vært et bra forum for å fortsette, og forbedre, det gode samarbeidet mellom styrene gjennom hele 2021.

I juni inngikk sameiet en ny avtale med Viken Fiber for leveranse av TV/internett. Etter en avstemning blant beboere på Vibbo fikk den nye avtalen høy oppslutning, og styret mener den har gitt et bedre og mer fleksibelt tilbud til sameiets beboere enn den forrige avtalen.

Fjernvarmeabonnementene for varme i Krydderhagen ble i november overført fra utbygger Haslemann AS til et nyopprettet tingsrettslig sameie, Krydderhagen Varmesentralsameie, som er ansvarlig for å kjøpe fjernvarme fra Fortum og selge dette videre til boligselskapene, samt å drifte og vedlikeholde Krydderhagens varmesentraler. Daglig drift av dette sameiet er nå lagt under Krydderhagen Driftsforening. Store deler av 2021 var som kjent preget av gjennomgående høye energipriser, både på strøm og fjernvarme. For desember fikk sameiet refundert kostnader knyttet til både fjernvarme og strøm, gjennom Statens kompensasjonsordning. Dette har fortsatt inn i 2022. En konsekvens av de høye utgiftene til energi var at sameiet i løpet av 2021 hadde utgifter knyttet til fjernvarme på rundt kr 711 000, mens a konto-innbetaling fra beboere i samme periode har vært rundt kr 366 000. En tilsvarende økning i utgiftene til strøm har også ført til at disse kostnadene har vært betydelig høyere enn budsjettet. Differansen har midlertidig blitt dekket av sameiets egenkapital. Som et korrigerende tiltak til økte utgifter til bl.a. energi så derfor styret seg nødt til å både øke felleskostnadene med 15% fra og med 1. januar 2022, og senere å øke innkrevingen av a konto-beløp til fjernvarme fra 8 kr/m²/mnd til 16 kr/m²/mnd fra 1. februar 2022.

I november opplevde vi dessverre innbrudd i kjelleren i C1 og tilhørende bodområder. Flere dører ble skadet, og gjenstander ble stjålet fra beboernes boder. Forholdet ble anmeldt (og henlagt), men sameiet har fått dekket nye dører på forsikring. Pga. lang leveringstid er det først nå i april disse har ankommet montør. Som et tiltak for å bedre sikkerheten på disse områdene, kommer sameiet også til å bekoste nye og kraftigere stålbeslag. Tekniske rom har også blitt merket med skilt, for å fjerne tvil om hva som befinner seg bak dørene. Vi har også vurdert en rekke andre tiltak, men kommet frem til at nye beslag og skilting er tiltakene som nå gir mest verdi i et kost-nytte perspektiv.

I løpet av høsten/vinteren 2021 (og inn i 2022) ble det også gjennomført en vellykket sanering av skjeggkre i sameiets to bygninger, etter at det var oppdaget skjeggkre i limfeller i flere leiligheter i løpet av det siste året.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 934 964.

Dette er lavere enn budsjettert, og skyldes at inntektene for a konto innbetalinger for fjernvarme fra beboere balanseføres og dermed ikke vises i resultatregnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 218 805.

I budsjettet er kostnader knyttet til fjernvarmeforbruk som kreves inn som a konto-innbetalinger på total kr 366 912 inkludert (som balanseføres mot tilsvarende inntekter). Disse er ikke med i resultatregnskapet. Ser man bort fra disse kostnadene (og tilsvarende inntektene) i budsjettet, ligger med det de budsjetterte kostnadene på kr 1 950 145. Sammenlignet med dette, er derfor sameiets utgifter kr 268 660 høyere enn budsjettert for 2021.

Det skyldes i hovedsak at det i regnskapet ligger et foreløpig avvist krav fra utbygger Haslemann AS på kr 247 113, se note 7.

Videre har kostnadene til strøm vært rundt kr 50 000 høyere enn budsjettert. Kostnader til fjernvarme i regnskapet knytter seg til fjernvarmeoppgjør for 2020, se note 9.

Kostnadene til kontingent til Krydderhagen Driftsforening er inkludert i posten Andre driftskostnader, og utgjør kr 117 600, mot budsjettert kr 50 000 (i posten Kostnader sameie).

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 282 914 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Som nevnt i punktet over, Kostnader, og i note 7, er det inkludert en kostnad knyttet til et krav fra utbygger som styret har avvist. Det pågår en forhandling om hvorvidt utbygger har krav på deler av dette beløpet, men foreløpig har ikke styret akseptert noe av det. Ser man bort fra dette kravet, er derfor kostnadene kr 247 113 lavere, og resultatet reduseres fra et underskudd på kr 282 914 til underskudd på 35 801, som i stor grad skyldes økte kostnader til energi og til Krydderhagen Driftsforening.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 304 509.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettet med kr 310 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi ser imidlertid at kostnadene har ligget mye høyere i siste halvdel av 2021, og dette ble reflektert i budsjettet for 2022, hvor det er tatt høyde for økte priser på både strøm og fjernvarme.

Forsikring

Det er budsjettet med kr 100 000 i forsikringspremie for 2022. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Muskat C1 og C2 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 2022.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra januar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Muskat C1 og C2 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Muskat C1 og C2 Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 mistigheter 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 mistligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av mistligheter 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.

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)

Revisjonsberetning for Muskat C1 og C2 Sameie - 2021



MUSKAT C1 OG C2 SAMEIE ORG.NR. 920 598 862, KUNDENR. 7717

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 934 724	1 765 764	2 284 000	2 604 000
Andre inntekter	3	240	19 554	30 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 934 964	1 785 318	2 314 000	2 604 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 805	-10 605	-14 805	-15 510
Styrehonorar	5	-105 000	-105 000	-105 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-7 094	-8 759	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-92 718	-90 148	-95 000	-97 500
Konsulenthonorar		0	-630	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-588 980	-268 298	-325 000	-310 000
Forsikringer		-97 416	-99 754	-100 000	-100 000
Kommunale avgifter	8	-494 715	-443 562	-495 000	-510 000
Kostnader sameie		0	0	-50 000	0
Energi/fyring	9	-253 583	-275 352	-700 000	-810 000
TV-anlegg/bredbånd		-282 032	-252 252	-252 252	-322 812
Andre driftskostnader	10	-282 464	-153 023	-165 000	-319 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 218 805	-1 707 382	-2 317 057	-2 609 822
DRIFTSRESULTAT		-283 841	77 937	-3 057	-5 822
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	927	3 051	0	0
Finanskostnader		0	-20	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		927	3 031	0	0
ÅRSRESULTAT		-282 914	80 967	-3 057	-5 822
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	80 967		
Fra opptjent egenkapital		-282 914	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 844	94
Kundefordringer		267	267
Forskuddsbetalte kostnader		2 771	2 651
Andre kortsiktige fordringer	12	35 930	9 120
Energiavregning	13	344 416	0
Driftskonto OBOS-banken		552 171	638 535
Sparekonto OBOS-banken		358 444	357 669
SUM OMLØPSMIDLER		1 297 843	1 008 336
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 297 843	1 008 336
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		304 509	587 423
SUM EGENKAPITAL		304 509	587 423
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 916	11 210
Leverandørgjeld		941 687	32 908
Energiavregning		0	366 912
Annen kortsiktig gjeld	14	19 731	9 882
SUM KORTSIKTIG GJELD		993 334	420 912
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 297 843	1 008 336
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2022

Styret i Muskat C1 Og C2 Sameie

Ole Jakob Hareide/s/

Øyvind Øksnes/s/

Vibeke Solum/s/

Andreas Brekke Tvedt/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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 664 832
Bredbånd	235 053
Digital-Tv	34 839
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 934 724

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakt. kostnad til Krydderhagen C3 BRL vedr kostnad 2020	240
SUM ANDRE INNETEKTER	240

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 805

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 2020/2021, og er på kr 105 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 094.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 287
Drift/vedlikehold VVS	-16 625
Drift/vedlikehold elektro	-55 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-247 113
Drift/vedlikehold heisanlegg	-75 460
Drift/vedlikehold brannsikring	-110 925
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-62 570
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-588 980

Kostnader under posten Drift/vedlikehold utvendig anlegg skyldes i sin helhet et krav fra utbygger som omfatter utlegg til drift av eiendommen tilbake til 2018.

Styret har avvist dette kravet, og det pågår en forhandling. I mangel på kreditnota er derfor denne kostnaden regnskapsført i sin helhet, selv om kostnaden ikke er godkjent av styret.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-248 500
Renovasjonsavgift	-246 216
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-494 715

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-144 684
Andre fyringskostnader	-108 899
SUM ENERGI / FYRING	-253 583

Kostnader i posten Andre fyringskostnader knytter seg til kostnader for fjernvarme for driftsår 2020. Kostnader til fjernvarme for driftsår 2021 vil tilsvarende regnskapsføres i regnskapet for 2022.

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 072
Verktøy og redskaper	-5 879
Driftsmateriell	-5 984
Lyspærer og sikringer	-1 380
Renhold ved firmaer	-133 906
Andre fremmede tjenester	-8 472
Kontor- og datarekvista	-795
Trykksaker	-11
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 300
Andre kontorkostnader	-75
Porto	-829
Kontingenter	-117 600
Bank- og kortgebyr	-3 161
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-282 464

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	775
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	152
SUM FINANSINNTEKTER	927

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andel strøm fellesområder 05-08.21 Krydderhagen C3 BRL-faktureres i 2022	34 230
Viderefakturerte fakturaer-gjøres opp i 2022	1 700
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	35 930

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-366 912
SUM INNTEKTER	-366 912

KOSTNADER

Fjernvarme	711 328
SUM KOSTNADER	711 328

SUM ENERGIAVREGNING**344 416**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.



På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader-avsatt avregning fjernvarme 2021	-19 731
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-19 731



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på muskat@styrerommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6644305. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



7717 Muskat C1 og C2 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.