



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 388 700  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 74  
Forretningsadresse: c/o 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 325 008	1 376 292
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 325 008</b>	<b>1 376 292</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		1 075 844	1 616 983
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 110 074</b>	<b>1 651 213</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>214 934</b>	<b>-274 921</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 946	10 246
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 946</b>	<b>10 246</b>
Annen finanskostnad		23 054	9 826
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 054</b>	<b>9 826</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 108</b>	<b>420</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>208 826</b>	<b>-274 501</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>208 826</b>	<b>-274 501</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>208 826</b>	<b>-274 501</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>208 826</b>	<b>-274 501</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		208 826	-274 501
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>208 826</b>	<b>-274 501</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		188 730	161 442
Sum fordringer		188 730	161 442
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		409 361	331 042
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		409 361	331 042
Sum omløpsmidler		598 091	492 484
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>598 091</b>	<b>492 484</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		136 675	
Udekket tap			72 150
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>136 675</b>	<b>-72 150</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>136 675</b>	<b>-72 150</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		406 523	508 137
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>406 523</b>	<b>508 137</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>406 523</b>	<b>508 137</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		139	111
Leverandørgjeld		8 775	3 474
Annen kortsiktig gjeld		45 979	52 913
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>54 893</b>	<b>56 498</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>461 416</b>	<b>564 635</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>598 091</b>	<b>492 484</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 623218

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 980 388 700  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 74  
Forretningsadresse: c/o 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 31.07.2023



Organisasjonsnr: 980 388 700  
SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 74

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 325 008	1 376 292
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 325 008</b>	<b>1 376 292</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		1 075 844	1 616 983
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 110 074</b>	<b>1 651 213</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>214 934</b>	<b>-274 921</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 946	10 246
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 946</b>	<b>10 246</b>
Annen finanskostnad		23 054	9 826
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 054</b>	<b>9 826</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 108</b>	<b>420</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>208 826</b>	<b>-274 501</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>208 826</b>	<b>-274 501</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>208 826</b>	<b>-274 501</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>208 826</b>	<b>-274 501</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		208 826	-274 501
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>208 826</b>	<b>-274 501</b>



Organisasjonsnr: 980 388 700  
SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 74

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		188 730	161 442
Sum fordringer		188 730	161 442
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		409 361	331 042
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		409 361	331 042
Sum omløpsmidler		598 091	492 484
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>598 091</b>	<b>492 484</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		136 675	
Udekket tap			72 150
Sum opptjent egenkapital		136 675	-72 150



Sum egenkapital	136 675	-72 150
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	406 523	508 137
Sum annen langsiktig gjeld	406 523	508 137
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>406 523</b>	<b>508 137</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	139	111
Leverandørgjeld	8 775	3 474
Annen kortsiktig gjeld	45 979	52 913
Sum kortsiktig gjeld	54 893	56 498
<b>Sum gjeld</b>	<b>461 416</b>	<b>564 635</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>598 091</b>	<b>492 484</b>



Organisasjonsnr: 980 388 700  
SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 74

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 2023

Sameiet Munkedamsveien 74

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 30. april 2023

Selskapsnummer: 2985





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Munkedamsveien 74

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:

Avstemningen åpner 27. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2985>

### 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 protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag om å bytte styringssystem på elbil laderne
6. Overholdelse av husordensregler
7. Oppbevaring sko i fellesganger
8. Overdragelse deler av takareal
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Munkedamsveien 74**



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 protokollvitne**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Teresa Knutsen 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. 2985 Årsrapport.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 40 000.

Sak 5

### **Forslag om å bytte styringssystem på elbil laderne**

**Forslag fremmet av:**

Tom Orvei

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er viktig å vurdere både spotpris og nettariff når man lader en elbil, da det kan ha en betydelig innvirkning på kostnadene for lading.

Spotprisen på strøm varierer i løpet av døgnet og uken, og kan være høyere eller lavere avhengig av tidspunktet du lader bilen. Nettariffen kan også variere, og kan inneholde forskjellige priser for lading hjemme eller på offentlige ladestasjoner. Ved å planlegge ladingen til tidspunkter med lavere spotpris og/eller bedre nettariff kan man redusere kostnadene for lading. Og de som har elbil kan velge selv når de vil lade samtidig som bygget får dekket sine faktiske kostnader og skjerme de som ikke har behov for å bruke ladeboksene.

Det finnes gode Software leverandører på markedet som kan sikre at vi får dekket de faktiske kostnadene av de som lader sine biler på fellesanlegget til bygget. Office365 som benyttes idag, støtter ikke dette.

**Forslag til vedtak**

Innsender av dette forslaget kan ta på seg oppgaven med å få inn tilbud fra alternative leverandører som sikrer en bedre løsning der faktiske strømkostnadene (spot pris på kWh) for ladingen blir betalt tilbake på fellesanlegget.



Sak 6

## Overholdelse av husordensregler

**Forslag fremmet av:**

Tom Orvei

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å melde forslag om at vi etterser at bygget overholder reglene som gjelder for oppbevaring av private gjenstander i felles arealene. Alle skap eller annet, som opptar plass i etasjene og kan være farlig sperring for rømningsveier i hver etasje, må fjernes. Slike møbler kan også skape økt brannfare og strider mot brannforskriftene og kan redusere eventuelle forsikringserstatninger til bygget.

**Forslag til vedtak**

Alle beboere må fjerne sin private møbler i fellesarealene. Styret kan etter en tydelig oppgitt frist, fjerne dette/ kastes hvis ikke fristen overholdes.

Sak 7

## Oppbevaring sko i fellesganger

**Forslag fremmet av:**

Henning Kopperud

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det foreslås tillat oppbevaring av sko i smale skoskap / skostativ utenfor egen leilighetsdør. Disse skal være smale og ikke til hindring for rømningsvei. Krav til rømningsvei skal til enhver tid være overholdt

**Forslag til vedtak**

Det tillates oppbevaring av sko i skoskap utenfor egen leilighet. Begrenset til 1 skoskap pr leilighet



Sak 8

## Overdragelse deler av takareal

### Forslag fremmet av:

Henning Kopperud

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Henning Kopperud ( Styreleder ) ønsker å kjøpe deler av taket. Dette tilsvarende areal over egen leilighet, 60m<sup>2</sup>. Påbygget vil være en forlengelse av eksisterende heishus på nordvestlig side. Om sameiet ønsker å selge dette arealet til Kopperud vil det søkes til kommunen utvidelse av egen leilighet. Gjennomgang vil være gjennom egen eksisterende leilighet og ikke påvirke fellesarealer. Påbygget vil ikke påvirke fellesarealer og sjenere beboere da det blir liggende over eksisterende leilighet. Kopperud vil etter påbygg sørge for ny seskjonering slik at eierbrøk blir oppdatert og nye fellesutgifter beregnes iht nytt areal. Det vil selvsagt følges TEK krav iht byggestandard. Om sameiet godkjenner sak vil Kopperud søke Oslo kommune om tillatelse til påbygg. Om denne gis vil handel gjennomføres.

### Forslag til vedtak

Eier av SNR 27, Henning Kopperud får kjøpe takareal over sin leilighet til utvidelse av eksisterende leilighet. Kjøpesum 1.000.000. Kopperud dekker alle kostnader som oppstår ifm påbygg som f.eks byggesøknad, reseksjonering etc. Handel betinges av godkjennelse av byggesøknad



Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henning Kopperud  
Erfaring. Oversikt over gården gjennom mange år

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Berg  
Erfaring og relevant utdannelse (siviløkonom).
- Axel Johan Garmann
- Axel Johan Garmann Garmann

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Philip Aarskog  
Erfaring
- Teresa Knutsen  
Erfaring



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Henning Kopperud	Munkedamsveien 74
Styremedlem	Andreas Berg	Munkedamsveien 74
Styremedlem	Axel Johan Garmann	Munkedamsveien 74
Varamedlem	Philip George Aarskog	Lassons Gate 2
Varamedlem	Maria Teresa R Knutsen	Munkedamsveien 74

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [munkedamsveien74@styrerommet.no](mailto:munkedamsveien74@styrerommet.no).

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Munkedamsveien 74

Sameiet består av 29 seksjoner.

Sameiet Munkedamsveien 74 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980388700, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

211      141

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

Sameiet Munkedamsveien 74 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EN Revisjon AS.



## Styrets beretning Sameiet Munkedamsveien 74, 2022.

Sameiet har etter styrets skjønn og vurdering fungert godt i 2022.

Det har ikke vært rapportert betydelige skader i 2022. Det har blitt gjennomført kontroll av vann og avløpsledninger grunnet flere oppspylinger. Kontroll avdekket klare rehabiliteringsbehov. Strømping av rør påstartes april 2023.

Vaktmester avtalen ble sagt opp i 2022. Dette ser ut til å fungere fint da det var lite som ble utført i denne.

Det er gjennomført kontroll samt årlig service av ventilasjonsanlegget. Dette skal fungere tilfredstillende.

Det poengteres igjen viktigheten av å ikke koble kjøkkenavtrekk på ventilasjonsanlegget. Det vil da medføre fettansamling i rørene, innblåsning til naboeligheter og feil trekk i systemet. Seksjonseiere som ikke overholder dette, vil kunne holdes ansvarlig for eventuell skader på anlegget.

Det gjennomføres kontinuerlig mindre vedlikeholdsarbeid for å holde gården i god stand.

Det er ikke rapportert om brudd på husordensregler som f.eks støy nattetid. Samtidig er det en forståelse av at sameiet ligger i tett tilknytning til Oslo sentrum og noe sjelden støy bør aksepteres.

Det poengteres viktigheten av alle beboeres engasjement i gården for å ha det trivelig og at M74 skal fortsette å være et godt sted å bo.

Ikke hensett søppel og materialer etter oppussing ved søppelskuret. Dette skal være enkelt kjøre bort.

Plukk gjerne opp søppel og annet som ligger på eiendommen vår når vi likevel går forbi.

Styret takker for et godt samarbeid og hyggelig naboskap i året som gikk.



# Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

Til årsmøtet i

Sameiet Munkedamsveien 74

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Munkedamsveien 74' årsregnskap som viser et resultat på kr 208 826. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 foreningen slik det kreves i lov, forskrift 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.

### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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.

Telefon: +47 66 84 88 40  
E-mail: firmapost@stiansen.no  
www.stiansen.no

Postadr.: Postboks 174, N-1378 Nesbru  
Revisor-/foretaksnr: NO 962 990 746 MVA  
Medlemmer av Den norske Revisorforening



AN ASSOCIATION OF  
INDEPENDENT ACCOUNTING &  
FINANCIAL ADVISORY BUSINESSES



## Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

### *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 som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter

Nesbru, 17.04.2023

**Stiansen & Co AS**

**Odd Bohlin Borgersen**  
Statsautorisert revisor

Revisjonsberetning for Sameiet Munkedamsveien 74 – side 2

Telefon: +47 66 84 88 40  
E-mail: [firmapost@stiansen.no](mailto:firmapost@stiansen.no)  
[www.stiansen.no](http://www.stiansen.no)

Postadr.: Postboks 174, N-1378 Nesbru  
Revisor-/foretaksnr: NO 962 990 746 MVA  
Medlemmer av Den norske Revisorforening



AN ASSOCIATION of  
INDEPENDENT ACCOUNTING &  
FINANCIAL ADVISORY BUSINESSES



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 17 000 høyere enn budsjettet og skyldes ladeinntekter el-bil.

Driftskostnadene er på kr 1 110 074 som er kr 15 374 høyere enn budsjettet.

Finanskostnader er kr 4 054 høyere enn budsjettet og skyldes økte rentekostnader..

### Resultat

Årets resultat på kr 208 826 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 543 198.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnippet "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.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ordinær drift og vedlikehold.

### 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 strømsøtten 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 Sameiet Munkedamsveien 74.

### Lån

Sameiet Munkedamsveien 74 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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 74**  
**ORG.NR. 980 388 700, KUNDENR. 2985**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 307 742	1 361 057	1 308 000	1 337 000
Ladeinntekter EL-bil		17 266	14 235	0	0
Andre inntekter		0	1 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 325 008</b>	<b>1 376 292</b>	<b>1 308 000</b>	<b>1 337 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-8 500	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-15 000	-15 000	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-72 908	-70 853	-72 600	-76 500
Konsulenthonorar	6	-990	-966	-3 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-128 043	-683 666	-100 000	-105 500
Forsikringer		-154 491	-138 151	-146 500	-170 000
Kommunale avgifter	8	-212 865	-203 514	-209 600	-244 800
Energi/fyring		-257 925	-261 770	-262 000	-288 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 606	-132 219	-136 200	-153 600
Andre driftskostnader	9	-90 016	-110 843	-111 300	-110 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 110 074</b>	<b>-1 651 213</b>	<b>-1 094 700</b>	<b>-1 201 130</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>214 934</b>	<b>-274 921</b>	<b>213 300</b>	<b>135 870</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	16 946	10 246	0	0
Finanskostnader	11	-23 054	-9 826	-19 000	-22 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-6 108</b>	<b>420</b>	<b>-19 000</b>	<b>-22 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>208 826</b>	<b>-274 501</b>	<b>194 300</b>	<b>113 870</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		136 675	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-202 351		
Udekket tap		0	-72 150		
Reduksjon udekket tap		72 151	0		



**SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 74**  
**ORG.NR. 980 388 700, KUNDENR. 2985**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 668	86
Forskuddsbetalte kostnader		182 996	159 744
Andre kortsiktige fordringer	12	2 066	1 612
Driftskonto OBOS-banken		381 118	320 197
Sparekonto OBOS-banken		28 243	10 845
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>598 091</b>	<b>492 484</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>598 091</b>	<b>492 484</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		136 675	0
Udekket tap		0	-72 150
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>136 675</b>	<b>-72 150</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	406 523	508 137
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>406 523</b>	<b>508 137</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 844	13 570
Leverandørgjeld		8 775	3 474
Påløpte renter		139	111
Annen kortsiktig gjeld	14	32 135	39 343
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>54 893</b>	<b>56 498</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>598 091</b>	<b>492 484</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.04.2023

Styret i Sameiet Munkedamsveien 74

Henning Kopperud/s/

Andreas Berg/s/

Axel Johan Garmann/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 115 616
Leie	99 158
Kapitalinnkalling	92 968
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 307 742</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000,-

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 000,-

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-990
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-990</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-14 990
Drift/vedlikehold elektro	-41 806
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 444
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 610
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 194
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 526
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 614
Kostnader dugnader	-1 859
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-128 043</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-142 235
Renovasjonsavgift	-70 630
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-212 865</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-5 289
Vaktmestertjenester	-13 712
Renhold ved firmaer	-43 473
Snørydding	-10 994
Gressklipping	-1 950
Andre fremmede tjenester	-5 491
Telefon, annet	-4 454
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 763
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-90 016</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	685
Renter av sparekonto i OBOS-banken	192
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	178
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 891
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>16 946</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 054
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-23 054</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lading el-bil desember	1 672
Refusjon Entelios	394
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 066</b>

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021	-550 000
Nedbetalt tidligere	41 863
Nedbetalt i år	101 614
	-406 523
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-406 523</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-32 135
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-32 135</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89712237. 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](mailto: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.



## 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 27.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 30.04.23

**Selskapsnummer:** 2985 **Selskapsnavn:** Sameiet Munkedamsveien 74

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Teresa Knutsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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

**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 40 000.

- For  
 Mot

**Sak 5 Forslag om å bytte styringssystem på elbil laderne**

Innsender av dette forslaget kan ta på seg oppgaven med å få inn tilbud fra alternative leverandører som sikrer en bedre løsning der faktiske strømkostnadene (spot pris på kWh) for ladingen blir betalt tilbake på fellesanlegget.

- For  
 Mot

**Sak 6 Overholdelse av husordensregler**

Alle beboere må fjerne sin private møbler i fellesarealene. Styret kan etter en tydelig oppgitt frist, fjerne dette/ kastes hvis ikke fristen overholdes.

- For  
 Mot

**Sak 7 Oppbevaring sko i fellesganger**

Det tillates oppbevaring av sko i skoskap utenfor egen leilighet. Begrenset til 1 skoskap pr leilighet

- For  
 Mot

**Sak 8 Overdragelse deler av takareal**

Eier av SNR 27, Henning Kopperud får kjøpe takareal over sin leilighet til utvidelse av eksisterende leilighet. Kjøpesum 1.000.000. Kopperud dekker alle kostnader som oppstår ifm påbygg som f.eks byggesøknad, reseksjonering etc. Handel betinges av godkjenning av byggesøknad

- For  
 Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Henning Kopperud

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Andreas Berg

Axel Johan Garmann

Axel Johan Garmann Garmann

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Philip Aarskog

Teresa Knutsen

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](http://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.