



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 15.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 283 168	1 934 964
Sum inntekter		2 283 168	1 934 964
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	119 805
Annen driftskostnad		2 034 591	2 099 000
Sum kostnader		2 160 101	2 218 805
Driftsresultat		123 067	-283 841
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 701	927
Sum finansinntekter		2 701	927
Annen finanskostnad		267	
Sum finanskostnader		267	0
Netto finans		2 434	927
Ordinært resultat før skattekostnad		125 501	-282 914
Ordinært resultat etter skattekostnad		125 501	-282 914
Årsresultat		125 501	-282 914
Totalresultat		125 501	-282 914
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		125 501	-282 914
Sum overføringer og disponeringer		125 501	-282 914



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		267	267
Andre fordringer		87 726	386 961
Sum fordringer		87 992	387 228
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		686 887	910 615
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		686 887	910 615
Sum omløpsmidler		774 880	1 297 843
SUM EIENDELER		774 880	1 297 843

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		430 010	304 509
Sum opptjent egenkapital		430 010	304 509
Sum egenkapital		430 010	304 509
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		285 748	941 687
Annen kortsiktig gjeld		59 121	51 647
Sum kortsiktig gjeld		344 869	993 334
Sum gjeld		344 869	993 334
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		774 880	1 297 843



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 414789

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: 01.01.2022 - 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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 31.05.2023



Organisasjonsnr: 920 598 862
MUSKAT C1 OG C2 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 283 168	1 934 964
Sum inntekter		2 283 168	1 934 964
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	119 805
Annen driftskostnad		2 034 591	2 099 000
Sum kostnader		2 160 101	2 218 805
Driftsresultat		123 067	-283 841
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 701	927
Sum finansinntekter		2 701	927
Annen finanskostnad		267	
Sum finanskostnader		267	0
Netto finans		2 434	927
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		125 501	-282 914
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		125 501	-282 914
Årsresultat		125 501	-282 914
Totalresultat		125 501	-282 914
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		125 501	-282 914
Sum overføringer og disponeringer		125 501	-282 914



Organisasjonsnr: 920 598 862
MUSKAT C1 OG C2 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		267	267
Andre fordringer		87 726	386 961
Sum fordringer		87 992	387 228
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		686 887	910 615
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		686 887	910 615
Sum omløpsmidler		774 880	1 297 843
SUM EIENDELER		774 880	1 297 843
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		430 010	304 509
Sum opptjent egenkapital		430 010	304 509



Sum egenkapital	430 010	304 509
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	285 748	941 687
Annen kortsiktig gjeld	59 121	51 647
Sum kortsiktig gjeld	344 869	993 334
Sum gjeld	344 869	993 334
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	774 880	1 297 843



Organisasjonsnr: 920 598 862
MUSKAT C1 OG C2 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 2023

7717 Muskat C1 og C2 Sameie





Til seksjonseierne i Muskat C1 og C2 Sameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 11.mai 2023 kl. 1900, Quality Hotel Hasle Linie, Bøkkerveien 15, 0579 Oslo.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 torsdag 11.mai 2023 kl. 1900, Quality Hotel Hasle Linie,
Bøkkerveien 15, 0579 Oslo,**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Montering av låsbeslag på boddører
- B) Bytte av eksisterende smekklås til motorlås på 4 bodområdedører
- C) Alarmering av dører til bodområder
- D) Prinsippvedtak om kameraovervåkning

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 26.4.2023
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 2022

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 Brække Tvedt	Bøkkerveien 28 A
Varamedlem	Marianne Nygårdsæter	Bøkkerveien 28 A

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 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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Årsberetning 2022

Siden forrige årsmøte har styret bestått av Ole J. Hareide (styreleder), Vibeke Solum, Andreas Brekke Tvedt og Øyvind Øksnes (styremedlemmer), og Marianne Nygårdsæter (varamedlem). Det har ikke blitt gjort endringer i styret i perioden. Det har blitt avholdt 6 styremøter.

Sameiet og styret har nå lagt bak seg det femte driftsåret siden sameiet ble stiftet i januar 2018. Det vil si at perioden hvor bygningsmassen vår var dekket av nybyggergarantien fra utbygger er over. Styret jobbet derfor gjennom sommeren og høsten 2022 med å få en oversikt over status på sameiets bygningsmasse. Til dette arbeidet ble det hyret inn en takstmann som laget en rapport vi brukte som styringsdokument for videre arbeid. Det ble heldigvis ikke identifisert store feil eller mangler, men noe mindre saker ble meldt inn til utbygger, og rettet før garantitiden utløp.

Sammen med de andre boligselskapene i Krydderhagen mottok sameiet rundt årsskiftet 2021/2022 et krav fra utbygger for deres utlegg til skjøtsel av uteområdene i perioden frem til da Krydderhagen Driftsforening ble stiftet. Opprinnelig var beløpet sameiet ble krevd for på rundt 250 000 kr, og kravet var ikke dokumentert. Sammen med de andre styrene i Krydderhagen sendte vi et brev til utbygger hvor vi avviste kravet, og ba om dokumentasjon. Det kom etter hvert frem at kravet inkluderte både kostnader som hadde passert foreldelsesfrist, og kostnader fra perioden etter Driftsforeningen var stiftet. Etter å ha forhandlet med utbygger, kom vi til en enighet med dem om å betale deler av det opprinnelige beløpet, 186 000 kr. Styret vurderte det slik at vi uansett ville ha hatt egne utgifter til skjøtsel i denne perioden dersom Driftsforeningen hadde blitt opprettet tidligere. Sameiet har budsjettert med dette i tankene siden første driftsår i 2018, og midlene var tilgjengelig.

I november opplevde vi igjen innbrudd i sameiets bodområder. Før dette var allerede en del tiltak iverksatt etter innbruddet ca. 1 år tidligere, men styret har jobbet videre med dette temaet inn i 2023. Innbruddssikring innebærer potensielt store investeringskostnader, og sameiet har ikke ubegrensede midler til dette. Det har vært styrets filosofi å starte med de tiltakene som har hatt høyest nytte/kost, og ev. iverksette de dyrere tiltakene først etter at andre, billigere tiltak har vært prøvd ut. Dette har vi kommet fram til i samråd med leverandører av sikkerhetsløsninger. De tiltakene vi står igjen med nå, vil ha en relativt stor kostnad for å kunne implementeres slik vi (og leverandører av løsninger vi har snakket med) mener, og styret ønsker derfor å legge disse frem som saker på årsmøtet for å sikre at disse eventuelt implementeres med en så bred forankring som mulig blant beboerne, og ikke kun avgjøres av oss i styret.

Arbeid med å gjøre et antall boder sameiet disponerer tilgjengelig for utleie til beboere startet vinteren 2022. Det har også blitt gjennomført jevnlige vernerunder, samt en gjennomgang av branninstruks og opplæring i betjening av brannalarmanlegget for beboere. Utover disse konkrete sakene/temaene har styret jobbet med den daglige driften, og samarbeidet med de andre styrene i Krydderhagen, gjennom Krydderhagen Driftsforening.

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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

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 430 010,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet ordinære utgifter til 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 forsikringssselskapets 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

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 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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.

Annen informasjon

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

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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L`orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 60TWC-M0W4F-YAPXK-KLE4-OPT33-143LG



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 237 412	1 934 724	2 604 000	2 237 000
Andre inntekter	3	45 756	240	0	65 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 283 168	1 934 964	2 604 000	2 302 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-14 805	-15 510	-15 510
Styrehonorar	5	-110 000	-105 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-8 118	-7 094	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-95 410	-92 718	-97 500	-101 000
Konsulenthonorar	7	-20 035	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-229 368	-588 980	-310 000	-316 000
Forsikringer		-103 454	-97 416	-100 000	-113 000
Kommunale avgifter	9	-513 271	-494 715	-510 000	-590 000
Energi/fyring	10	-432 605	-253 583	-810 000	-476 000
TV-anlegg/bredbånd		-322 812	-282 032	-322 812	-323 000
Andre driftskostnader	11	-309 518	-282 464	-319 000	-329 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 160 101	-2 218 805	-2 609 822	-2 388 510
DRIFTSRESULTAT		123 067	-283 841	-5 822	-86 510
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 701	927	0	3 000
Finanskostnader	13	-267	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 434	927	0	3 000
ÅRSRESULTAT		125 501	-282 914	-5 822	-83 510
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-282 914		
Til opptjent egenkapital		125 501	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 142	3 844
Kundefordringer		267	267
Forskuddsbetalte kostnader		0	2 771
Andre kortsiktige fordringer		0	35 930
Energiavregning	14	83 584	344 416
Driftskonto OBOS-banken		526 860	552 171
Sparekonto OBOS-banken		160 027	358 444
SUM OMLØPSMIDLER		774 880	1 297 843
<hr/>			
SUM EIENDELER		774 880	1 297 843
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		430 010	304 509
SUM EGENKAPITAL		430 010	304 509
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 121	31 916
Leverandørgjeld		285 748	941 687
Annen kortsiktig gjeld		0	19 731
SUM KORTSIKTIG GJELD		344 869	993 334
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		774 880	1 297 843
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.4.2023

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 914 600
Bredbånd	322 812
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 237 412

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakt. Kostnad til Krydderhagen C3 BRL	45 756
SUM ANDRE INNETEKTER	45 756

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 110 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 1 915, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 118.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tek-Norge	-20 035
SUM KONSULENTHONORAR	-20 035

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-36 308
Drift/vedlikehold elektro	-9 588
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	60 915
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 917
Drift/vedlikehold brannsikring	-111 056
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-55 415
Egenandel forsikring	-11 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-229 368

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-264 593
Renovasjonsavgift	-248 678
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-513 271

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-196 646
Andre fyringskostnader	-235 958
SUM ENERGI / FYRING	-432 605

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-141 583
Andre fremmede tjenester	-10 344
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 915
Andre kontorkostnader	-5 438
Porto	-60
Kontingenter	-147 000
Bank- og kortgebyr	-3 178
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-309 518

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	589
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 583
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	529
SUM FINANSINTEKTER	2 701

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-267
SUM FINANSKOSTNADER	-267

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-550 368
SUM INTEKTER	-550 368

KOSTNADER

Fjernvarme	633 950
SUM KOSTNADER	633 950

SUM ENERGIAVREGNING	83 584
----------------------------	---------------

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.



SAKER TIL BEHANDLING:

Til behandling er 4 saker knyttet til oppgradert sikring av bodområdene i sameiet. Den første gjelder montering av beslag på selve boddørene. Den andre saken gjelder bytte av eksisterende smekklåser til noe som kalles en motorlås på dørene til sameiets 4 bodområder. Sak 3 gjelder alarmering av bodområder, og Sak 4 gjelder prinsippvedtak om å montere kameraovervåkning i sameiets fellesområder.

Styret ønsker å forankre disse sakene så bredt som mulig, og har derfor besluttet å legge de frem for årsmøtet, fremfor å avgjøre dem i styret. Dels skyldes det at enkelte av tiltakene har høyere kostnader enn tiltakene vi har implementert til nå, dels at vi registrerer at det er ulik oppfatning blant seksjonseiere/beboere om hvilket nivå sikkerheten i et bodområde i et boligselskap bør ligge på, og hva som er akseptabel/forventet risiko for innbrudd.

Sak 2, som gjelder bytte av låstype, er den som har høyest kostnad. Tiltaket, hvis det vedtas, står godt på egne ben, men vil også være nødvendig å gjennomføre først for å kunne montere alarm på dørene til bodområdene. Grunnen er at alarm og lås må snakke sammen, og det kan ikke dagens låser. Dersom Sak 2 ikke blir vedtatt, faller derfor Sak 3 bort.

I Sak 1 og Sak 2 ønsker styret at kostnadene knyttet til implementering av tiltakene skal dekkes via ekstra innbetaling fra seksjonseierne. Dette både for å synliggjøre kostnadene ved denne typen tiltak, og fordi sameiets arbeidskapital er begrenset og opparbeidet i hovedsak for å betjene forfallende vedlikehold i årene som kommer.

Sameiet har allerede opplevd flere runder med innbrudd, med påfølgende irritasjon, tap av gjenstander og merarbeid med forsikringssaker både for seksjonseierne og for sameiet.

Med det som bakteppe mener styret at investeringene som sakene under representerer er fornuftige, da de i snitt per leilighet utgjør ca. det som er en normal egenandel i en innboforsikring og at man derfor kan ha tjent inn dette ved å forhindre ett-to innbrudd i fremtiden.



SAK 1: Montering av låsbeslag på boddører

Styret har vært i kontakt med en blikkenslager som tilbyr å montere et kraftig stålbeslag på boddørene i sameiets bodområder. Beslaget er laget av 5mm stål, og dekker ørene på karm og dør, og gjør det svært vanskelig å komme til med boltesaks på hengelåser.

Oppgitt pris er på rundt 800-900 kr (inkl. mva) per beslag, som betyr en samlet kostnad på rundt 45 000 – 50 000 kr for samtlige av sameiets boder.

Det er styrets vurdering at dette vil være en god oppgradert «siste skanse» dersom uvedkommende kommer seg inn i et bodområde, og vil gjøre det en god del vanskeligere å komme seg inn i en bod uten tyngre utstyr enn boltesaks.

Styret ønsker at kostnader til dette tiltaket skal dekkes av en ekstra innbetaling fra seksjonseierne, dersom det vedtas. Kostnaden fordeles etter sameiebrøk.

Styrets forslag til vedtak: Styret foreslår for årsmøtet at tiltaket vedtas, og at kostnadene dekkes av en ekstra innbetaling fra seksjonseierne, fordelt etter seksjonsbrøk.

SAK 2: Bytte av eksisterende smekklås til motorlås på 4 bodområdedører

Styret har vært i kontakt med Låssenteret for å få et tilbud på å bytte fra dagens standard låskasser med smekklås som er montert i de 4 dørene til sameiets bodområder, til en låskasse med motorlås.

Dette er i seg selv en god oppgradering fra dagens sikring, men vil også være nødvendig å implementere dersom man skal kunne montere alarm, både med og uten tilknytning til alarmsentral.

En motorlås fungerer ved at delen av låsen som går inn i karmen roteres inn av en motor inne i låsen når den får et åpnesignal fra f.eks. en KABA-brikke. Når døren er låst gir den en mye høyere sikring enn dagens låskasse, som lettere kan forsæres ved at karmen kan bøyes eller

Oppgitt pris er på ca. 55 000 kr (inkl. mva) per dør, som betyr en samlet kostnad på rundt 220 000 kr, med forbehold om at dette kan ha økt noe med generell prisvekst den siste tiden.

Årsaken til at prisen er såpass høy, er at ikke bare selve låskassen må byttes, men at man må bytte over fra den typen lesere for KABA-brikke vi har på bodområdene i dag (montert på selve låsen), til den samme typen som sitter på dørene over bakken, hvor leseren er montert på veggen. Dette er nødvendig fordi låsen må få et signal fra KABA-systemet om at noen har gyldig adgang med brikken sin, og kan åpnes.

Styret ønsker at kostnader til dette tiltaket skal dekkes av en ekstra innbetaling fra seksjonseierne, dersom det vedtas.

Styrets forslag til vedtak: Styret foreslår for årsmøtet at tiltaket vedtas, og at kostnadene dekkes av en ekstra innbetaling fra seksjonseierne, fordelt etter seksjonsbrøk.

SAK 3: Alarmering av dører til bodområder**Skal kun behandles dersom Sak 2 er vedtatt som angitt i forslaget til Sak 2.**

Styret har vært i kontakt med Sikkerhetsgruppen Nordstrand og bedt om et tilbud på montering av alarm på dører til bodområder.

En slik alarm vil kobles til KABA-systemet ved døren, og være satt opp slik at dersom man prøver å åpne dør uten at låssystemet (KABA) har gitt signal om godkjent åpning, f.eks. med brekkjern, vil det utløse alarm både lokalt og hos sentralen til alarmselskapet.

Oppgitt pris (per dør) på montering er rundt 3 000 kroner, pluss et månedlig abonnement på ca. 400 kr (også per dør).

Styrets forslag til vedtak: Styret foreslår for årsmøtet at tiltaket vedtas, og at kostnadene dekkes av sameiets arbeidskapital.

SAK 4: Prinsippvedtak om kameraovervåkning

Fra tid til annen, og spesielt i forbindelse med innbrudd, blir kameraovervåkning løftet frem som et tiltak.

Datatilsynet skriver i sin veiledning om kameraovervåkning at dette tiltaket bør være det siste tiltaket man iverksetter, etter at alt annet er prøvd.

Styret stiller seg bak denne vurderingen.

Selv om et kamera (og skilting om kameraovervåket område) kan ha en preventiv effekt, mener vi at fysisk sikring er veien å gå, og at et kameraopptak er best egnet til å dokumentere et innbrudd etter det har skjedd, ikke forhindre det i å skje i utgangspunktet.

Hvis årsmøtet vedtar å montere alarm på bodområdene vil dette inkludere skilting av dørene, om at de er alarmeret. Det bør sånn sett komme godt fram for uvedkommende at man har implementert sikringstiltak og at det er en forhøyet risiko ved å bryte seg inn i bodområdet.

Styret er med andre ord ikke positive til kameraovervåkning i denne omgang. Dersom årsmøtet allikevel ønsker at styret skal gå videre med å utrede kameraovervåkning, følger vi Datatilsynets anbefaling om at dette forankres av årsmøtet med 2/3 flertall.

Styrets forslag til vedtak: Styret foreslår for årsmøtet at man ikke åpner for kameraovervåkning nå, og at alle andre tiltak bør prøves først



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Andreas Brekke Tvedt Bøkkerveien 28

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Vibeke Solum Bøkkerveien 24C

C. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Ole J. Hareide Bøkkerveien 24B

Styremedlem som ikke er på valg:

Øyvind Øksnes Bøkkerveien 24A

D. Som varamedlem for 1 år foreslås:

1. Marianne Nygårdsæter Bøkkerveien 28



Annen informasjon om sameiet

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.



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.