



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 248 426  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: MARIENFRYD HUS C3  
EIERSEKSJONSSAMEIE  
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: Arthur Jahnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 052 715	2 256 664
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 052 715</b>	<b>2 256 664</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	88 043
Annen driftskostnad		2 106 228	2 174 932
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 208 918</b>	<b>2 262 975</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 843 797</b>	<b>-6 311</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 613	764
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 613</b>	<b>764</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>15 613</b>	<b>764</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 859 410</b>	<b>-5 547</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 859 410</b>	<b>-5 547</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 859 410</b>	<b>-5 547</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 859 410</b>	<b>-5 547</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 859 410	-5 547
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 859 410</b>	<b>-5 547</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		106 928	77 513
Sum varige driftsmidler		106 928	77 513
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		106 928	77 513
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 136	-50 120
Andre fordringer		107 570	111 486
Sum fordringer		114 706	61 366
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 459 022	663 807
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 459 022	663 807
Sum omløpsmidler		2 573 728	725 172
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 680 655</b>	<b>802 685</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</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		2 404 968	545 558
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 404 968</b>	<b>545 558</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 404 968</b>	<b>545 558</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		105 527	42 773
Skyldige offentlige avgifter			3 805
Annen kortsiktig gjeld		170 160	210 549
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>275 688</b>	<b>257 127</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>275 688</b>	<b>257 127</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 680 655</b>	<b>802 685</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467725

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 248 426  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: MARIENFRYD HUS C3  
EIERSEKSJONSSAMEIE  
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: Arthur Jahnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 914 248 426  
MARIENFRYD HUS C3  
EIERSEKSJONSSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 052 715	2 256 664
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 052 715</b>	<b>2 256 664</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	88 043
Annen driftskostnad		2 106 228	2 174 932
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 208 918</b>	<b>2 262 975</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 843 797</b>	<b>-6 311</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 613	764
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 613</b>	<b>764</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>15 613</b>	<b>764</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 859 410</b>	<b>-5 547</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 859 410</b>	<b>-5 547</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 859 410</b>	<b>-5 547</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 859 410	-5 547
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 859 410</b>	<b>-5 547</b>



Organisasjonsnr: 914 248 426  
MARIENFRYD HUS C3  
EIERSEKSJONSSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		106 928	77 513
Sum varige driftsmidler		106 928	77 513
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		106 928	77 513
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 136	-50 120
Andre fordringer		107 570	111 486
Sum fordringer		114 706	61 366
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 459 022	663 807
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 459 022	663 807
Sum omløpsmidler		2 573 728	725 172
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 680 655</b>	<b>802 685</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	2 404 968	545 558
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 404 968</b>	<b>545 558</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 404 968</b>	<b>545 558</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	105 527	42 773
Skyldige offentlige avgifter		3 805
Annen kortsiktig gjeld	170 160	210 549
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>275 688</b>	<b>257 127</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>275 688</b>	<b>257 127</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 680 655</b>	<b>802 685</b>



Organisasjonsnr: 914 248 426  
MARIENFRYD HUS C3  
EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Marienfryd Hus C3 Sameiet

Digitalt årsmøte avholdes 14. mars - 17. mars 2023

Selskapsnummer: 7431





## Velkommen til årsmøte i Marienfryd Hus C3 Sameiet

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 14. mars kl. 09:00 og lukker 17. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7431>

### 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 møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,

**Styret i Marienfryd Hus C3 Sameiet**



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 møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Som møteleder ble Tone Johansen foreslått

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Sabine Bartler og Kristian Lange er valgt.

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

**Vedlegg**

1. 7431 Årsrapport 2022 endelig.pdf

Sak 5

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 90 000,-.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tone Johansen	Hovinveien 37 F
Styremedlem	Jennica Sabine Bartler (på valg)	Hovinveien 37 F
Styremedlem	Ragnhild Rosten	Hovinveien 37 F
Varamedlem	Kristian Lange (på valg)	Hovinveien 37 F

### 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 Marienfryd Hus C3 Sameiet

Sameiet består av 51 seksjoner.

Marienfryd Hus C3 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914248426, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

128      156

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

Marienfryd Hus C3 Sameiet 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.

### Styrets arbeid

Styrets kommentarer på hva vi har gjort i 2022:

- Hatt 5 styremøter, noen befaringer og noen «på gangen» møter.
- Det har også vært mange telefonmøter mellom 2 av styremedlemmene vedrørende spesielle oppfølgingssaker.
- Deltatt på 4 garasje styremøter, 5 utomhus styremøter og 3 styreleder møter.
- Samarbeid og kommunikasjon med andre styrer på Marienfryd.
- Mottatt og behandlet mail, reklamasjoner og klager fra beboere.
- Sendt velkomstskriv til nye beboere.
- HMS runde gjennomført og dokumentert.



- Det er ikke avholdt brannøvelse i 2022, da vi har hatt flere utløste brannalarmer med falsk varsling og beboerne har vært flinke til å evakuere. Brannøvelse planlegges vår / sommer 2023.
- Diverse oppfølging av ventilasjonsanlegget, bytte av motor Januar 2022. Har mye dialog med leverandør da vi forsøker finne ut hva som har forårsaket alle feil i perioden 2014-2022.
- Diverse oppfølging av renhold i felles områder.
- Rapporteringsverktøy Appsco fra bygårdsservice gjør at vi lettere kan følge med på hva som blir utført av vaktmestertjenester, som forespeilet er dette oppdatert slik at vi nå også kan følge med på renhold.
- Vurdert økonomien til en økning av felleskostnader august 2022 med 5%, i tillegg til økning av Homenet kostnader som følge av prisjustering. Justert 5% i januar 2023, samt justering i mars/april 2023, i forhold til at Regjeringen har besluttet momspåslag på TV. Styret vurderer videre ift økte energi kostander.
- Avregnet barnehagen det de skal betale i vann og avløpskostander. De har egen vannmåler og på grunnlag av dette belastes ikke de ut fra areal.
- Avregnet barnehagen ift fjernvarmeforbruk.
- Fakturert garasjesameiet for det de forbruker av fjernvarme på vår del i garasjen.
- Kontroller av forskriftsmessig lagring i kjellerboder har blitt gjennomført.
- Ny branndør ut mot brannsluse i kjeller har blitt satt inn etter ødeleggelse, dette ble dekt av forsikringsselskap.
- Meldt fra til Garasjestyret vedrørende noen vannlekkasjer i taket i garasjen, samt vannansamlinger på gulvet i garasjen.
- Diverse oppdateringer på vår side på Vibbo.
- Dialog med OBOS for info om meldingssystemet i Vibbo for å lære er om dette slik at vi får brukt Vibbo på en hensiktsmessig måte. Vi ser at Vibbo ikke er like godt som vi forventet, slik at det vil ikke kunne erstatte mailen vår. Vibbo fungerer veldig godt til felles varslinger, men vi tar fortsatt i mot mail på [marienfydc3@gmail.com](mailto:marienfydc3@gmail.com).
- Vi har brukt OBOS Prosjekt til å kartlegge vårt behov for vedlikehold i årene fremover. Ut fra dette fikk vi en rapport, slik at vi kan planlegge og budsjettere fremtidig vedlikehold. Denne ga oss ikke veldig mye.
- Vi har malt lyse og orange vegger i inngangspartiet samt underetasje. Det er også satt inn metallbeslag på hjørnevegg i kjeller og ved inngang til heis i først etasje.
- Utomhus har fjernet sykkelstativ langs vinduene til barnehagen, samt stativet som var rett ved vår inngangsdør. Fjerning av det ved vår inngangsdør gir et mer helhetlig og ryddig inntrykk.
- Styret har hatt 2 runder med fokus på å ha korrekte postkasseskilt og et «ryddigere» visuelt inntrykk av postkassene. Dette gjøres med å sende ut mail til de som har mangel eller trenger justering.
- Vi har sendt ut påminnelse om å lufte radiatorer før vintermånedene.



- Vi har inngått nye 3-3,5 årsavtaler med Homenet og Telia. Med nye avtaler ble det byttet rutere og bokser i hver seksjon.

Styrets kommentarer på hva vi har planer om videre i 2023:

- Følge opp dette med at det samler seg mye vann enkelte steder i garasje delen til C3 når det er mye snø som følger med biler inn. Her har Garasjesameiet en sak mot Veidekke. Dette er en lang prosess, men det følges opp.
- Planlegge en brannøvelse 2023.
- Arbeide videre med planer og tiltak knyttet til bedre fall på avløp.
- Følge opp saken vedrørende individuell avlesing per seksjon av vannforbruk per. To andre sameier på Marienfryd har nettopp implementert dette og vi ønsker å vurdere det samme, hvis det er vellykket og gir besparelser i henhold til forventninger.

## 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, kr 4 052 715,-, er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak et forlik med Veidekke, kr 1 600 000,-, men også en økning av felleskostnadene med 5 % fra 1.8.2022.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høye energipriser.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 298 040.

## 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 kr 255 000 til normal drift og generelt 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 strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi 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 Marienfryd Hus C3 Sameiet.

**Lån**

Marienfryd Hus C3 Sameiet har ikke lån.

**Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

Kostnader TV øker til kr 347,- per mnd. fra 1.4.2023, men dette er ikke inkludert i budsjettet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Marienfryd Hus C3 Eierseksjonssameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Marienfryd Hus C3 Eierseksjonssameie.

#### 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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 124LY-4T5M0-0CK6S-N4NFP-440ID-HFQU1



## MARIENFRYD HUS C3 EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 914 248 426, KUNDENR. 7431

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 316 838	2 255 912	2 267 000	2 378 000
Andre inntekter	3	1 735 877	752	35 000	36 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 052 715</b>	<b>2 256 664</b>	<b>2 302 000</b>	<b>2 414 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-18 043	-10 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-70 000	-70 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-10 437	-11 208	-8 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-101 810	-98 938	-103 000	-107 000
Konsulenthonorar	7	-78 782	-61 857	-21 000	-8 000
Kontingenter		-2 650	-2 050	-2 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-229 388	-357 593	-247 000	-255 000
Forsikringer		-86 505	-63 556	-80 500	-91 000
Kommunale avgifter	9	-361 069	-349 024	-359 000	-416 000
Kostnader sameie	14	-91 867	-89 207	-150 000	-115 000
Energi/fyring	10	-684 223	-671 154	-576 000	-740 000
TV-anlegg/bredbånd		-292 884	-296 502	-305 000	-331 000
Andre driftskostnader	11	-166 613	-173 843	-129 000	-189 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 208 918</b>	<b>-2 262 975</b>	<b>-2 060 500</b>	<b>-2 369 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 843 797</b>	<b>-6 311</b>	<b>241 500</b>	<b>45 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	15 613	764	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>15 613</b>	<b>764</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 859 410</b>	<b>-5 547</b>	<b>241 500</b>	<b>45 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-5 547		
Til opptjent egenkapital		1 859 410	0		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	106 928	77 513
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>106 928</b>	<b>77 513</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		7 156	50 120
Kundefordringer		0	-50 120
Forskuddsbetalte kostnader		107 570	61 366
Driftskonto OBOS-banken		596 506	413 151
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 795
Sparekonto OBOS-banken		1 862 516	247 861
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 573 728</b>	<b>725 172</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 680 655</b>	<b>802 685</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 404 968	545 558
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 404 968</b>	<b>545 558</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 107	50 120
Leverandørgjeld		105 527	42 773
Skyldige offentlige avgifter		0	3 805
Annen kortsiktig gjeld	13	126 053	160 429
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>275 688</b>	<b>257 127</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 680 655</b>	<b>802 685</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	37 214	21 159

Oslo, 28.02.2023

Styret i Marienfryd Hus C3 Eierseksjonssameie

Tone Johansen /s/  
StyremedlemRagnhild Rosten /s/  
StyremedlemJennica Sabine Bartler /s/  
Styremedlem

**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	1 788 790
Felleskostn.næring	218 922
TV/bredbånd	164 200
Bredbånd Homenet	144 926
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 316 838</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Avregning felleskostnader 2021, Espira Marienfyrd AS	57 176
Forlik Veidekke ASA	1 600 000
Dekket av forsikring, Fremtind Forsikring AS	78 391
Regnskapskorrigeringer	35
Nøkler	275
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 735 877</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000. I tillegg har styret fått dekket julemiddag for kr 2 350, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 437.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Kvale Advokatfirma	-32 722
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 310
Konsulentonorar, OBOS Prosjekt AS	-43 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-78 782</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 783
Drift/vedlikehold VVS	-3 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-23 568
Drift/vedlikehold brannsikring	-87 978
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-98 060
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-229 388</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-231 913
Renovasjonsavgift	-129 156
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-361 069</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-89 968
Fjernvarme	-594 256
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-684 223</b>

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

Annen leiekostnad	-39 128
Annet driftsmateriale	-150
Lyspærer og sikringer	-2 378
Vaktmestertjenester	-114 692
Tjenester OBOS	-1 011
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 350
Andre kontorkostnader	-464
Bankgebyr	-3 105
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-3 337
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-166 613</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	839
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 655
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	119
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>15 613</b>

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fellesskostnader - purregebyr	-105
Påløpte kostnader	-125 948
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-126 053</b>

**NOTE: 14****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 13,06 % av Marienfryd Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Marienfryd Utomhussameie og garantiansvaret

refererer seg til den samlede gjelden i Marienfryd Utomhussameie og utgjør kr 37 214,-

Selskapets andel av gjelda utgjør kr.4 860,-.

Selskapets andel i Marienfryd Utomhussameie vises i balansen under posten

"Andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Marienfryd Utomhussameie er inntatt i

resultatregnskapet under posten "Kostnader sameie".

Tall tatt i årets regnskap, er i fra Marinedryd Utomhussameie 2021.



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 13169905. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## 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 14.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 17.03.23

**Selskapsnummer:** 7431 **Selskapsnavn:** Marienfryd Hus C3 Sameiet

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 møteleder</b></p> <p>Som møteleder ble Tone Johansen foreslått</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Sabine Bartler og Kristian Lange er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 90 000,-.

For

Mot

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.