



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 249 543	1 325 008
Sum inntekter		1 249 543	1 325 008
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	34 230
Annen driftskostnad		3 616 695	1 075 844
Sum kostnader		3 662 335	1 110 074
Driftsresultat		-2 412 792	214 934
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 825	16 946
Sum finansinntekter		21 825	16 946
Annen finanskostnad		122 246	23 054
Sum finanskostnader		122 246	23 054
Netto finans		-100 421	-6 108
Resultat før skattekostnad		-2 513 213	208 826
Årsresultat		-2 513 213	208 826
Totalresultat		-2 513 213	208 826
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 513 213	208 826
Sum overføringer og disponeringer		-2 513 213	208 826



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		30 468	188 730
Sum fordringer		30 468	188 730
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		229 881	409 361
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		229 881	409 361
Sum omløpsmidler		260 348	598 091
SUM EIENDELER		260 348	598 091

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			136 675
Udekket tap		2 376 538	
Sum opptjent egenkapital		-2 376 538	136 675
Sum egenkapital		-2 376 538	136 675
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 570 235	406 523
Sum annen langsiktig gjeld		2 570 235	406 523
Sum langsiktig gjeld		2 570 235	406 523
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 051	139
Leverandørgjeld		29 796	8 775
Annen kortsiktig gjeld		6 805	45 979
Sum kortsiktig gjeld		66 652	54 893
Sum gjeld		2 636 887	461 416
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		260 348	598 091



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 368472

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.05.2024



Organisasjonsnr: 980 388 700
SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 74

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 249 543	1 325 008
Sum inntekter		1 249 543	1 325 008
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	34 230
Annen driftskostnad		3 616 695	1 075 844
Sum kostnader		3 662 335	1 110 074
Driftsresultat		-2 412 792	214 934
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 825	16 946
Sum finansinntekter		21 825	16 946
Annen finanskostnad		122 246	23 054
Sum finanskostnader		122 246	23 054
Netto finans		-100 421	-6 108
Resultat før skattekostnad		-2 513 213	208 826
Årsresultat		-2 513 213	208 826
Totalresultat		-2 513 213	208 826
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 513 213	208 826
Sum overføringer og disponeringer		-2 513 213	208 826



Organisasjonsnr: 980 388 700
SAMEIET MUNKEDAMSVEIEN 74

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		30 468	188 730
Sum fordringer		30 468	188 730
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		229 881	409 361
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		229 881	409 361
Sum omløpsmidler		260 348	598 091
SUM EIENDELER		260 348	598 091
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			136 675
Udekket tap		2 376 538	
Sum opptjent egenkapital		-2 376 538	136 675



Sum egenkapital	-2 376 538	136 675
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 570 235	406 523
Sum annen langsiktig gjeld	2 570 235	406 523
Sum langsiktig gjeld	2 570 235	406 523
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 051	139
Leverandørgjeld	29 796	8 775
Annen kortsiktig gjeld	6 805	45 979
Sum kortsiktig gjeld	66 652	54 893
Sum gjeld	2 636 887	461 416
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	260 348	598 091



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2985

Sameiet Munkedamsveien 74



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 8. april kl. 09:00 og lukker 11. 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 avgj 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ny totalleverandør på renhold og vedlikehold
7. Vedlikehold bygg og utvendig areale
8. Ny driftsløsning, lading av elbil
9. Navnemerking postkasser
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Munkedamsveien 74



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Andreas Berg er valgt.

Sak 2

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
Elise Bonilla og Maria Theresa R. Knutsen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 24



b) Styret foreslår overføring av årets underskudd (kr 2 513 213) til egenkapital.

Styrets innstilling

Regnskapet for året viser et negativt resultat på kr 2 513 213, hovedsakelig på grunn av omfattende investeringer i rørfornyng. Vi foreslår å overføre dette underskuddet til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Negativt resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 2985 årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Styrets innstilling

I løpet av det siste året har styret hatt arbeid godt utover det som normalt forventes. Denne økningen i arbeidsmengde skyldes i stor grad nødvendige og omfattende prosjekter som rørfornyng, vedlikehold, samt en rekke andre aktiviteter som inkluderer befaringer og innhenting av tilbud. Dette arbeidet har vært avgjørende for å opprettholde og forbedre bomiljø og eiendommens verdi.

I lys av dette, og basert på en sammenligning med gjennomsnittlige styregodtgjørelser rapportert av Obos, har styret besluttet å sette styregodtgjørelsen til 60 000 kr for den siste perioden. Dette er en økning fra forrige periode, men er vurdert og begrunnet i den betydelig økte arbeidsmengden.

Vi minner om at arbeidsmengde vil variere på tvers av perioder, og dermed også styregodtgjørelsen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 6

Ny totalleverandør på renhold og vedlikehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Etter flere års tilbakevendende klager fra beboere på kvaliteten på brøyting, vask, og vedlikeholdstjenester, har styret vurdert situasjonen og mulighetene for forbedring. Til tross for forsøk på å adressere disse problemene med våre nåværende leverandører, har det dessverre ikke blitt observert noen markant forbedring.

For å sikre en langsiktig løsning på disse utfordringene, foreslår styret å etablere en ny avtale med en totalleverandør som kan tilby en mer omfattende pakke av brøyting, renholds- og vaktmestertjenester. Dette inkluderer ikke bare de tjenestene vi allerede har, men også utvidelser som forventes å løfte kvaliteten på både vask og vedlikehold betydelig. Målet er å skape et bedre bomiljø for alle beboere gjennom forbedrede og mer effektive tjenester.

Finansiering av denne oppgraderingen vil kreve en justering i felleskostnadene, estimert til en økning på kr 200 per enhet per måned. Dette anses som nødvendig for å sikre kvaliteten og påliteligheten til tjenestene. Styret er forpliktet til å handle i beste interesse for sameiet og vil sørge for en nøye forhandling og tilpasning av den nye avtalen for å oppnå best mulig vilkår.

Vi ber årsmøtet om å gi styret fullmakt til å gjennomføre denne viktige endringen, for å sikre et bedre og mer vedlikeholdt bomiljø for alle beboere.

Styrets innstilling

Med bakgrunn i gjentatte klager på brøyting, vask, og vedlikehold, og etter manglende forbedringer fra nåværende leverandører, anbefaler styret at årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå en ny avtale med en totalleverandør for renholds- og vaktmestertjenester. Denne nye avtalen vil omfatte eksisterende tjenester samt utvidede vaktmester- og vedlikeholdstjenester, tilpasset våre behov og økonomiske forhold.

For å finansiere denne oppgraderingen, foreslås en økning i felleskostnadene med kr 200 per enhet per måned. Eventuelle overskudd fra denne økningen vil bli styrket egenkapitalen. Styret forplikter seg til å forhandle frem den beste mulige avtalen for sameiet, med fokus på kvalitet og kostnadseffektivitet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner styrets forslag om å inngå avtale med ny totalleverandør for brøyting, renholds- og vaktmestertjenester, finansiert ved en økning av felleskostnadene med kr 200 per enhet per måned.

Sak 7

Vedlikehold bygg og utvendig areale

Forslag fremmet av:

Maria Teresa R Knutsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er behov for en vedlikeholdsplan for bygg og utvendig arealer.

Forslag til vedtak

Styret setter opp forslag vedlikeholdsplan med kostnader og hvordan kostnader skal dekkes.



Sak 8

Ny driftsløsning, lading av elbil

Forslag fremmet av:

Tom Orvei

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag bruker Sameiet Mundedamsveien 74 en betalingsløsning fra Charge365. Denne er en enklere løsning og har ikke mulighet til å gi de mest direkte økonomiske fordelene ved elbillading i borettslag, som er besparelser på strømutfgifter. Dette er:

- **Spotprisovervåkning og tidsbasert lading:** Spotpriser refererer til den variable prisen på elektrisitet som endres i sanntid basert på tilbud og etterspørsel på strømmarkedet. Her kommer tidspunkt basert lading inn i bildet. Ved å overvåke spotprisene i sanntid kan borettslag og sameier planlegge ladingen av elbilene når strømprisene er lavest. Dette innebærer vanligvis å lade om natten når etterspørselen er lav og overskuddsstrøm er tilgjengelig. Resultatet er betydelige besparelser i forhold til lading på dagtid når strømprisene er høyere.
- **Intelligent ladestyring:** For å maksimere besparelsene, kan smarte ladestasjoner kobles til spotpris data. Dette gjør det mulig for ladestasjonene å tilpasse seg de skiftende prisene. De kan begynne eller stoppe lading avhengig av prisnivået, og dermed minimere kostnadene for både strømleverandørene og beboerne.
- **Rettferdige ladepriser:** Spotpris er også nøkkelen for å sikre rettferdige priser for beboere. Ved å bruke spotprisen, kan beboerne lade bilene og være forsikret at de aldri betaler mer enn strømmen faktisk koster i sanntid. Med spotpris funksjonen fra CURRENT kan styreleder og borettslaget også forsikre seg om at kostnadene er dekket, ved å sette en tilpasset margin som følger time-for-time-prisene på strøm.

Sånn fungerer en eventuell overgang:

Løsningen CURRENT tilbyr inkluderer spotpris på laderne og gir dermed de fordelene som er beskrevet over. Flyttingen av laderne til CURRENT fra Charge365 tar kun noen minutter, og beboere med ladere vil få tilgang til sine ladere via ladenøkkel (RFID), min side eller APP som kan lastes ned. Samtidig vil vi sende dem alle en invitasjonspost med alle instruksjoner om å lage sin egen profil for å styre sin lader (start, stopp, prisoversikt, kvitteringer mm).

Merk også at Oslo kommune har subsidier som denne løsning støtter, for å tilby lading til gjester som kan bli en kjærkommen inntektskilde hvis adeanlegget bygges ut i fremtiden.

Styrets innstilling

Styret er på generelt grunnlag positive til alle tiltak som virker besparende, både administrativt og økonomisk.

Forslag til vedtak

Bytte driftsløsning til Current på elbil ladere som støtter variabel spotpris på kWh og strømstøtte. Som også kan støtte gjestelading med inntekter til sameiet i fremtiden.



Sak 9

Navnemerking postkasser

Forslag fremmet av:

Maria Teresa R Knutsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er nå masse egenlagede navnelapper på postkassene.

Det gir et rotete inntrykk og er ikke pent. Forretningsfører kan ha system for ensartet merking og beboere bestiller og betaler selv.

Styrets innstilling

Styret er enig med forslagsstiller, og støtter en ny praksis i sameiet med ensartet merking av postkasser. Dersom forslaget støttes blir ny rutine opprettet, og vi finner en passende samarbeidspartner på dette feltet. Videre bestilles nye merkelapper samlet av styret for alle postkasser på beboernes egen regning.

Forslag til vedtak

Ensartet navnemerking på postkasser er regelen i sameiet.

Styret avklarer hvordan det håndteres.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Kandidatene det kan stemmes over i år stammer fra henvendelser mottatt i henhold til vår melding datert 12. mars, hvor vi inviterte alle beboere til å uttrykke sin interesse dersom de ønsket å bidra i styrearbeidet for den kommende perioden.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Berg

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Axel Garmann
- Maria Teresa R. Knutsen



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elise Bonilla



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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@styrommet.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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EN Revisjon AS.



Styrets arbeid

I løpet av 2023 har styret arbeidet målrettet for å forbedre og vedlikeholde eiendommen, samtidig som vi har møtt og adressert våre beboeres behov og bekymringer. Dette året har vært preget av flere betydelige prosjekter og tiltak:

- **Rørfornyning:** Vi har gjennomført et omfattende prosjekt for rørfornyning for å sikre at våre vann- og avløpssystemer er moderne, effektive og uten lekkasjer. Undersøkelser i forkant viste at dette var svært nødvendig.
- **Ny totalleverandør:** Vi har gjennomført en rekke befaringer, innhenting av tilbud, sondering av markedet, samt kartlegging av behovet for en ny totalleverandør på tilbakevendende oppgaver som vask, brøyting, og vedlikehold.
- **Vedlikehold og programmering av ladebokser:** Sameiet har opplevd en rekke mindre problemer med ladebokser i garasjen og på oppstillingsplasser ute, og disse problemene har blitt adressert. Dette har periodevis vært tidkrevende.
- **Bestilling av nøkler og garasjeport åpnere:** Styret har fungert som mellomledd mellom seksjonseiere og leverandører i prosesser tilknyttet bestilling av diverse nøkler og garasjeport åpnere.
- **Bytte av låsesylinder:** Gammel låsesylinder var helt utslitt og ga til slutt etter. Dette førte til at ny sylinder måtte på plass umiddelbart.
- **Inngåelse av strøavtale:** Sameiet hadde ved inngangen til vintersesongen ingen avtale om strøing. Dette behovet viste seg raskt at måtte dekkes opp, og styret reforhandlet derfor avtale med leverandør.
- **Vannlekkasje/fryste rør:** Under ekstremkulden i januar førte fryste vannrør til vannlekkasje i garasjen og vaskerom. Dette måtte adresseres umiddelbart, og det gikk med store ressurser til å få hentet inn, organisert, og bistått håndverkere for å begrense skadeomfanget.
- **Henvendelser fra beboere:** Styret opplevde i 2023 en markant økning i diverse henvendelser fra beboere. Disse må naturligvis imøtekommes på best mulig måte, og innebærer mange timers arbeid for styremedlemmer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rørfornyingen.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak nytt låneopptak og økte rentekostnader gjennom 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et **underskudd på kr 2 513 213,-** og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 193 696,-**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ordinær drift og vedlikehold i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Munkedamsveien 74.

Lån

Sameiet Munkedamsveien 74 har 2 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 2024.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 1.mai 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 -2 513 213. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

Postadr.: Postboks 174, 1837 Nesbru
Revisor-/foretaksnr: NO 962 990 746 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening



An association of
independent accountants &
financial advisory businesses

2985 årsrapport.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

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>

Nesbru, 05.03.2024

Stiansen & Co AS

Odd Bohlin Borgersen

Statsautorisert revisor

Revisjonsberetning for Sameiet Munkedamsveien 74– side 2

Vedlegg 1
Telefon: +47 66 84 88 40
E-mail: firmapost@stiansen.no
www.stiansen.no

Postadr.: Postboks 174, N-1378 Nesbru
Revisor-/foretaksnr: NQ 962 990 746 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening



An association of
independent accountants
financial advisory & more

2985 årsrapport.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 225 221	1 307 742	1 337 000	1 302 000
Ladeinntekter EL-bil		20 322	17 266	0	0
Andre inntekter	3	4 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 249 543	1 325 008	1 337 000	1 302 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-4 230	-4 230	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-30 000	-30 000	-4 000
Revisjonshonorar	6	-15 625	-15 000	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-75 835	-72 908	-76 500	-78 200
Konsulenthonorar	7	-1 375	-990	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-2 686 665	-128 043	-105 500	-105 500
Forsikringer		-164 641	-154 491	-170 000	-181 100
Kommunale avgifter	9	-255 171	-212 865	-244 800	-297 860
Energi/fyring		-228 228	-257 925	-288 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 702	-143 606	-153 600	-89 500
Andre driftskostnader	10	-76 453	-90 016	-110 500	-79 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 662 335	-1 110 074	-1 201 130	-1 109 600
DRIFTSRESULTAT		-2 412 792	214 934	135 870	192 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 825	16 946	0	15 000
Finanskostnader	12	-122 246	-23 054	-22 000	-181 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-100 421	-6 108	-22 000	-166 000
ÅRSRESULTAT		-2 513 213	208 826	113 870	26 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	136 675		
Fra opptjent egenkapital		-136 675	0		
Udekket tap		-2 376 538	0		
Reduksjon udekket tap		0	72 151		



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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 807	3 668
Forskuddsbetalte kostnader		26 661	182 996
Andre kortsiktige fordringer		0	2 066
Driftskonto OBOS-banken		178 560	381 118
Sparekonto OBOS-banken		51 321	28 243
SUM OMLØPSMIDLER		260 348	598 091
SUM EIENDELER		260 348	598 091
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	136 675
Udekket tap	13	-2 376 538	0
SUM EGENKAPITAL		-2 376 538	136 675
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 570 235	406 523
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 570 235	406 523
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 805	13 844
Leverandørgjeld		29 796	8 775
Påløpte renter		16 305	139
Påløpte avdrag		13 746	0
Annen kortsiktig gjeld		0	32 135
SUM KORTSIKTIG GJELD		66 652	54 893
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		260 348	598 091
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2024

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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 115 616
Diverse	109 605
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 225 221

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gebyr	1 000
Nøkler	3 000
SUM ANDRE INNETEKTER	4 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
SUM KONSULENTHONORAR	-1 375

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 097
Drift/vedlikehold VVS	-2 623 322
Drift/vedlikehold elektro	-14 486
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-359
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 016
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 930
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 134
Kostnader dugnader	-3 322
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 686 665

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-175 359
Renovasjonsavgift	-79 812
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-255 171

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-44 350
Snørydding	-18 987
Andre fremmede tjenester	-5 601
Andre kontorkostnader	-286
Telefon, annet	-2 488
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 752
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-76 453

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 588
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 084
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	366
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 787
SUM FINANSINTEKTER	21 825

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-24 539
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-97 707
SUM FINANSKOSTNADER	-122 246

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021	-550 000
Nedbetalt tidligere	143 477
Nedbetalt i år	103 796
	-302 727

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	2 500 000
Nedbetalt i år	-2 267 508
	-2 267 508

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 570 235**



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. 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 2024

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 8.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.24

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>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Andreas Berg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Elise Bonilla og Maria Theresa R. Knutsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Negativt resultat føres mot egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

- For
 Mot

Sak 6 Ny totalleverandør på renhold og vedlikehold

Årsmøtet godkjenner styrets forslag om å inngå avtale med ny totalleverandør for brøyting, renholds- og vaktmestertjenester, finansiert ved en økning av felleskostnadene med kr 200 per enhet per måned.

- For
 Mot

Sak 7 Vedlikehold bygg og utvendig areale

Styret setter opp forslag vedlikeholdsplan med kostnader og hvordan kostnader skal dekkes.

- For
 Mot

Sak 8 Ny driftsløsning, lading av elbil

Bytte driftsløsning til Current på elbil ladere som støtter variabel spotpris på kWh og strømstøtte. Som også kan støtte gjestelading med inntekter til sameiet i fremtiden.

- For
 Mot

Sak 9 Navnemerking postkasser

Ensartet navnemerking på postkasser er regelen i sameiet.
Styret avklarer hvordan det håndteres.

- For
 Mot



Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Andreas Berg

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Axel Garmann

Maria Teresa R. Knutsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Elise Bonilla



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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