



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 926 973
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP
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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

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, 23.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 644 624	1 635 368
Sum inntekter		1 644 624	1 635 368
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	109 536
Annen driftskostnad		1 537 073	1 421 482
Sum kostnader		1 651 173	1 531 018
Driftsresultat		-6 549	104 350
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 830	27 940
Sum finansinntekter		36 830	27 940
Annen finanskostnad		143 486	106 561
Sum finanskostnader		143 486	106 561
Netto finans		-106 656	-78 621
Ordinært resultat før skattekostnad		-113 205	25 729
Ordinært resultat etter skattekostnad		-113 205	25 729
Årsresultat		-113 205	25 729
Totalresultat		-113 205	25 729
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-113 205	25 729
Sum overføringer og disponeringer		-113 205	25 729



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		301 181	301 181
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		301 182	301 182
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		301 182	301 182
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		61 570	49 235
Sum fordringer		61 570	49 235
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 513 919	1 601 116
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 513 919	1 601 116
Sum omløpsmidler		1 575 489	1 650 352
SUM EIENDELER		1 876 671	1 951 534

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		149 600	149 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		149 600	149 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 193 378	2 080 173
Sum opptjent egenkapital		-2 193 378	-2 080 173
Sum egenkapital		-2 043 778	-1 930 573
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 729 010	3 868 333
Sum annen langsiktig gjeld		3 729 010	3 868 333
Sum langsiktig gjeld		3 729 010	3 868 333
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 042	604
Leverandørgjeld		176 948	282
Annen kortsiktig gjeld		13 449	12 887
Sum kortsiktig gjeld		191 438	13 774
Sum gjeld		3 920 448	3 882 106
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 876 671	1 951 534



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499214

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 926 973
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP
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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 930 926 973
AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 644 624	1 635 368
Sum inntekter		1 644 624	1 635 368
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	109 536
Annen driftskostnad		1 537 073	1 421 482
Sum kostnader		1 651 173	1 531 018
Driftsresultat		-6 549	104 350
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 830	27 940
Sum finansinntekter		36 830	27 940
Annen finanskostnad		143 486	106 561
Sum finanskostnader		143 486	106 561
Netto finans		-106 656	-78 621
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-113 205	25 729
Årsresultat		-113 205	25 729
Totalresultat		-113 205	25 729
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-113 205	25 729
Sum overføringer og disponeringer		-113 205	25 729



Organisasjonsnr: 930 926 973
AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		301 181	301 181
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		301 182	301 182
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		301 182	301 182
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		61 570	49 235
Sum fordringer		61 570	49 235
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 513 919	1 601 116
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 513 919	1 601 116
Sum omløpsmidler		1 575 489	1 650 352
SUM EIENDELER		1 876 671	1 951 534
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		149 600	149 600
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	149 600	149 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 193 378	2 080 173
Sum opptjent egenkapital	-2 193 378	-2 080 173
Sum egenkapital	-2 043 778	-1 930 573
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 729 010	3 868 333
Sum annen langsiktig gjeld	3 729 010	3 868 333
Sum langsiktig gjeld	3 729 010	3 868 333
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 042	604
Leverandørgjeld	176 948	282
Annen kortsiktig gjeld	13 449	12 887
Sum kortsiktig gjeld	191 438	13 774
Sum gjeld	3 920 448	3 882 106
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 876 671	1 951 534



Organisasjonsnr: 930 926 973
AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

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

A/S Malerhaugen Byggeselskap

5. juni 2023

Selskapsnummer: 7200





Velkommen til generalforsamling i A/S Malerhaugen Byggeselskap

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for generalforsamlingen:

5. juni 2023 kl. 18:00, Velhuset til Malerhaugen Vel, Fyrstikkalléen 2 B..

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak - Varmepumper
8. Sak - Malerhaugen veilag
9. Sak - Salg av eiendom
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i A/S Malerhaugen Byggeselskap



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

John Mankarios (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak

John Mankarios er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.



Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitne(r) velges på årsmøtet.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7200 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100.000,-

Sak 7

Sak - Varmepumper**Forslag fremmet av:**

Kristian Takvam Kindt og Nora Fjelddalen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ber om at generalforsamlingen tar stilling til følgende forslag: *«Styret går i dialog med byantikvaren og relevante aktører for å se på muligheten for å installere varmepumper i tråd med retningslinjene gitt i veilederen fra Riksantikvaren. Styret kommer tilbake med et eventuelt forslag om installering av varmepumper innen neste generalforsamling. Det må være mulig for hver enkelt enhet å bestemme selv om de ønsker dette installert eller ikke.»*

Bakgrunn:

Varmepumpe er et enkelt og effektivt tiltak for å kutte strømregningen, energiforbruket og klimagassutslipp. I snitt får du to til tre ganger så mye varme per KWh ved bruk av varmepumpe sammenlignet med panelovn.

Å installere en varmepumpe innebærer at det må monteres en utedel i tilknytning til huset. I utgangspunktet er det svært få inngrep som kan og bør gjøres på fasaden til våre bygg, som er på gul liste. I 2021 kom imidlertid Riksantikvaren med en veileder som gir råd til hvordan varmepumpe kan installeres i vernede og fredede bygg.

Riksantikvaren skriver: *«For å møte klimautfordringene vi står overfor, trenger vi både tiltak for klimatilpasning og for reduksjon av klimagassutslipp. For å redusere klimagassutslipp, er det viktig å bevare, bruke og energieffektivisere eldre bygninger. (...) Å installere en luft-til-luft-varmepumpe er et lavterskeltiltak som kommer godt ut når vi vektet inngrep i kulturminnet mot effekt. En luft-til-luft-varmepumpe er det mest effektive enkelttiltaket i forhold til investeringskostnad, og effekten er umiddelbar.»*

I veilederen har riksantikvaren en rekke råd for hvordan varmepumpe kan installeres på en måte som er reverserbar, som ivaretar verneverdien for eldre bygninger. De anbefaler at man finner løsninger hvor utedelen av en varmepumpe ikke vises åpent, men bygges inn i en kasse eller boks. Under er noen tegninger fra veilederen som viser eksempler på det Riksantikvaren mener er en god måte å installere en varmepumpe på.



Forslaget innebærer ikke å si ja til varmepumpe, men at styret skal se på hvordan dette kan gjøres på en god måte, og innhente kunnskap om kostnad og andre eventuelle konsekvenser av et slikt tiltak. Så kan et forslag til løsning fra styret fremmes til en ny generalforsamling, eventuelt at det blir en løsning hver enkelt enhet kan ta stilling til.

De som er interessert i å lese hele veilederen til Riksantikvaren kan se her:

www.riksantikvaren.no/veileder/raad-om-varmepumper-i-fredede-og-verreverdige-bygninger/

Styrets innstilling

Styret syns det innkomne forslaget er for omfattende til å vedtas som det er. Styret kan undersøke hos byantikvaren og evt. andre relevante aktører om det er mulig eller anbefalt å installere varmepumpe, og deretter legge dette frem for beboere. Hver enhet må selv gå videre med saken dersom de ønsker det.

Forslag til vedtak

Styret går i dialog med byantikvaren og relevante aktører for å se på muligheten for å installere varmepumper i tråd med retningslinjene gitt i veilederen fra Riksantikvaren

Vedlegg

2. sak1.pdf

Sak 8

Sak - Malerhaugen veilag

Forslag fremmet av:

Anja Mansrud og Kyrre Kverndokk

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På den digitale generalforsamlingen i 2021 var følgende sak oppe til behandling:

7. Malerhaugveien veilag og parkering i byggeselskapet

Malerhaugveien veilag har ansvaret for parkeringsplassene i Malerhaugveien (MHV). Veilaget ble i sin tid organisert som et samarbeid mellom de omkringliggende eiendommer om den private veien, samt om parkeringen i MHV. Parkeringen i MHV ble organisert med parkeringskort og et parkeringsselskap som kontrollerte. Det var en kontaktperson utenfor vårt byggeselskapet som koordinerte dette og de i vårt byggeselskap som ønsket fikk parkeringskort. For et par år siden var vedkommende ikke interessert i å ha dette ansvaret lenger og fortalte dette til bekjente i byggeselskapet. Det førte til at vedkommende opprettet et organisasjonsnummer i Brønnøysund og det ble opprettet et styre med ham som styreleder og eiere i MHV 11 som styremedlemmer.



De bestemte at kun eiere i LHA14 og MHV 11 skulle benytte parkeringen og betale for vedlikehold av parkeringen. Dette er uryddig juridisk siden det er byggeselskapet og ikke de to husene som er juridiske enheter. Styret skal derfor i kommende periode ordne de formelle og praktiske forholdene slik at det er byggeselskapet som har ansvar inn i veilaget og at parkeringen åpnes for alle i boligselskapet som ønsker det.

Det ble fattet følgende to vedtak:

1. Styret skal i kommende periode ordne de formelle og praktiske forholdene slik at det er byggeselskapet som har ansvar inn i veilaget og at parkeringen åpnes for alle i boligselskapet som ønsker det.

2. Styret skal finne en mer rettferdig løsning på bruken av byggeselskapets parkeringsplasser.

Antall stemmer for vedtak: 24 Antall stemmer mot: 4

Antall blanke stemmer: 1

På generalforsamling i 2022 blir det imidlertid opplyst at «Ved fjorårets generalforsamling ble det vedtatt at styret skulle se på de formelle og praktiske forholdene rundt Malerhaugen Veilag, samt en mer rettferdig bruk av byggeselskapets parkeringsplasser. Styrets konklusjon er at Malerhaugen Veilag er et eget selskap. Styret i byggeselskapet har ingen ansvar eller rolle rundt selskapets gjøren og laden. Det er derfor styrets konklusjon at vi ikke går videre med denne saken. Når det gjelder bruken av parkeringsplassene i byggeselskapet, mener styret at "første-mann-til mølla"-prinsippet fungerer, og ønsker å fortsette med det.

Sommeren 2022 fikk vi som er medlemmer i Veilaget, etter avtale med styreleder i Malerhaugen Byggeselskap, organisert en generalforsamling i Veilaget som åpnet for at Malerhaugen Byggeselskap kunne tas opp som medlem, ikke bare de to husene. Men da hadde styret i plutselig MHB ombestemt seg, og syntes det var helt greit at bare to hus (som ikke er juridiske enheter) kunne være medlem i et veilag

På generalforsamlingen i 2022 påpekte vi at det ikke er samsvar mellom ordlyden i vedtaket gjort i 2021 og vedtaket slik det er formulert i 2022. Ihht borettslagsloven er styret pålagt å følge opp vedtak gjort på generalforsamling. Vi ber derfor om at styret iverksetter vedtaket som faktisk ble vedtatt med stort flertall i 2021:

1. Styret skal i kommende periode ordne de formelle og praktiske forholdene slik at det er byggeselskapet som har ansvar inn i veilaget og at parkeringen åpnes for alle i boligselskapet som ønsker det.

Juridisk sett er dette den eneste holdbare løsningen etter vår mening, all den tid, som styret selv har påpekt, enkelthus ikke er juridiske enheter. Fire hus har port. Mv 11, nr 14,



18 og 21, og stien mellom nr. 18 og 16 brukes av mange som gjennomfartsvei. Likevel er kun to hus med å bekoste måking og vedlikehold av veien.

Styrets innstilling

Det har vist seg at saksfremlegget på generalforsamling ikke er riktig. Det er ikke Malerhaugen veilag som er ansvarlig for parkeringsplassene i Malerhaugveien, men Boligsameiet Ensjøveien 24-26.

Malerhaugen veilag er kun ansvarlig for drift og vedlikehold av veien.

Om ansvar inn i veilaget: Styret har vært usikker på om man som byggeselskap kan være medlem i et veilag. I Lov om vegar (veglova) §54 står det at eier, bruker eller den som har bruksrett plikter å holde veien i forsvarlig stand. Her er plikten dermed først og fremst knyttet til bruk og ikke tomtegrense. (§ 55 i veglova fremgår at de som har plikter etter §54 første ledd, utgjør et veilag.)

Styret har sendt en henvendelse til juridisk avdeling i Obos for å få avklaring på om byggeselskapet kan melde seg inn i veilaget (venter på svar 15.05).

Om åpning av parkering i Malerhaugveien for alle i boligselskapet som ønsker det:

Frem til sommeren 2022 hadde Boligsameiet Ensjøveien 24-26 en avtale med Malerhaugen veilag om bruken av parkeringsplassene, men denne avtalen er ikke fornyet. Så vidt styret forstår, har Malerhaugen veilag og Boligsameiet Ensjøveien 24-26 vært i dialog om å få på plass en ny avtale. Dette er så langt uten resultat. Malerhaugen veilag har også prøvd å få kommunen til å overta ansvaret for vedlikehold av veien og parkering, men det heller ikke her er det inngått en avtale pt.

Hvis Obos sier at byggeselskap kan melde seg inn i veilag vil styret vurdere dette. Dersom det ikke kommer på plass en avtale mellom veilaget og Boligsameiet Ensjøveien 24-26 ser styret derimot ikke helt hvilke fordeler et slikt medlemskap vil ha. Styret har derimot forståelse for ønsket om å disponere de aktuelle parkeringsplassene og vil følge med på en evt. avtaleinngåelse.

Forslag til vedtak

Styret avviser det innkomne forslaget da det viser seg å være vedtatt på feil grunnlag

Sak 9

Sak - Salg av eiendom

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn: I mai 2021 godkjente styret i Malerhaugen byggeselskap salget av 197 kvadratmeter av gnr./bnr. 130/17, Lensmann Hjorts allé 11-21 (det vil si en del av hagen til LHA 21).

Det hadde i mange år vært forsøkt å få til en avtale med Oslo kommune om en kompensasjon for området i hagen til LHA 21, som kommunen ervervet ifm. utbygging av parkdrag.

I månedene før avtaleinngåelsen hadde styret og beboere i LHA 21 et møte med Oslo kommune for å se på muligheter for vederlag. Oslo kommune gikk kun med på en økonomisk kompensasjon, og ikke makeskifte slik byggeselskapet primært ønsket.

I mai godkjente styret salget etter følgende e-post fra EBY:

«Til orientering har EBY nå oversendt via SvarUt (Digital post) et nytt tilbud til dere, dette er et tilbud om avtale om erverv av grunn. Akseptfristen for dette tilbudet er satt til 10.05.2021. Sammen med dette avtaletilbudet er det oversendt et varsel om ekspropriasjon. Vi fant det nødvendig å varsle formelt om at Oslo kommune nå vil forberede sak om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse. Dersom vi kommer til minnelig avtale, vil ekspropriasjonssaken derimot avsluttes.»

På bakgrunn av dette så ikke styret at det hadde noe annet valg enn å selge.

Men i vedtektene til Malerhaugen byggeselskap §7-9 står det at «Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om (...) salg av fast eiendom». Salget er med andre ord gjort uten nødvendig godkjenning i generalforsamling.

Styret ønsker at det formelle skal være på plass, og ønsker derfor generalforsamlingen ettergodkjenning av salget.

Styrets innstilling

Malerhaugen byggeselskap selger 197 kvadratmeter av gnr./bnr. 130/17, Lensmann Hjorts allé 11-21 til Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten ihht til avtale

Forslag til vedtak

Malerhaugen byggeselskap selger 197 kvadratmeter av gnr./bnr. 130/17, Lensmann Hjorts allé 11-21 til Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten ihht til avtale



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Følgende kandidater er presentert av valgkomiteen for de aktuelle vervene i den kommende perioden.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cathrine Brodahl
- Pål Dimmen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanne Heieren
- Linn Helmich Pedersen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Lisbeth Øien-Andersen
- Wenche Bjørnebekk



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingvild Hestad Torkelsen	Lensmann Hiorths Allé 20
Styremedlem	Pål Dimmen	Lensmann Hiorths Allé 21
Styremedlem	Marie Melgård	Lensmann Hiorths Allé 20
Styremedlem	Øyvind Grøslie Wennesland	Lensmann Hiorths Allé 15
Varamedlem	Hanne Heieren	Lensmann Hiorths Allé 17
Varamedlem	Morten Jakobsen	Lensmann Hiorths Allé 14

Valgkomiteen

Lisbeth Øien-Andersen	Lensmann Hiorths Allé 14
Wenche Bjørnebekk	Lensmann Hiorths Allé 12

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 A/S Malerhaugen Byggeselskap

Aksjeselskapet består av 44 leiligheter knyttet til aksjer.

A/S Malerhaugen Byggeselskap er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930926973, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

130 17 23

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

A/S Malerhaugen Byggeselskap har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har i alt gjennomført ni styremøter, og én styremiddag siden konstituering 30. mai 2022. Mellom hvert styremøte har styret fortløpende behandlet innkomne saker og forespørsler fra beboere per e-post.

Styret har tatt i bruk OBOS digitale løsning, styrerommet.no, for innkalling og protokollføring.

Styrets arbeid har i stor grad gått med på å følge opp vedlikeholdssaken i murhusene, og iverksette nye vedlikeholdsprosjekter som maling av gjerder, opptegning av parkeringsplasser, ny Telia-avtale, og starte et arbeid med utvendige stoppekraner.

Tre leiligheter har blitt solgt i perioden, og styret har godkjent to søknader om å bygge ut kjellerrom. Det har vært to lekkasjer i to ulike hus i året som har gått, som styret har fulgt opp.

Utbedring/vedlikehold

Vedlikehold av murhus

I 2021 ble det vedtatt at byggeselskapet skulle utbedre tilstanden på murhusene, og senere utvidet med utbedring av muren langs Lena Hiorths plass.

Arbeidet i murhusene gikk ut på å bytte ut ståldragere over utvalgte vinduer, maling og innmuring/pussing av nye dragere, pussrehabilitering på frontfasader i Malerhaugveien 11 og Lensmann Hiorths allé 11 og 12. Samt utbedring av takrenner, nedløpsrør, snøfangere samt nye vindusbeslag.

Våren 2022 inngikk styret en intensjonsavtale med murer og blikkenslager, men besluttet å utsette arbeidet til høsten for å unngå arbeid i hagene på sommeren.

Arbeidet startet opp i uke 35, og berørte beboere ble informert om hvilke arbeid som skulle utføres og når per e-post.

Styret fikk tilbakemelding fra beboerne om at murpussen ikke var tilfredsstillende av hensyn til utseende. Styret fulgte opp og jobbet mye med å komme frem til en murpuss mest mulig lik eksisterende fasade.

Styret var i dialog med Murbyen Oslo, og hadde egne møter med Buer bygningsvern, ved murer Olaf Rees, og Norsk Murerforening, ved Øyvind Buset.

Arbeidet måtte settes på pause i vinter, så noe arbeid gjenstår fremdeles. Styret er i dialog med murer om når arbeidet skal starte opp igjen.

Ny Telia-avtale

Etter tilbakemeldinger fra beboere om ustabil nettværk gikk styret i dialog med Telia, som overtok infrastrukturen i byggeselskapet etter oppkjøpet av Get i 2018. Det viste seg fort at store deler av infrastrukturen var svært utdatert, og det var et behov for å skifte ut mer eller mindre alt av kabler og utstyr.



I forbindelse med dette inngikk styret en ny leverandøravtale med Telia gjeldende fra 01.11.22 med fem års bindingstid. Avtalen innebærer at Telia tar alle kostnadene for utbedring, samt en noe lavere månedspris for høyere bredbåndshastighet. Alle beboere skal ha fått informasjon på e-post om hva den nye avtalen dekker. Telias arbeid er i skrivende stund i slutfasen.

Maling av gjerder

Etter innspill fra beboere, besluttet styret å male og utbedre gjerdene ved Lena Hiorths plass og i Malerhaugen 11. Jobben ble satt ut på MittAnbud, og ble utført sommeren 2022.

Parkeringsplasser

Etter innspill fra beboere i LHA21 valgte styret å fjerne den ene parkeringsplassen innerst i den ene stikkveien, nærmest alleen til LHA21. Det hadde over lengre vært trangt og vanskelig å komme til med barnevogner, sykler og søppeldunker, men også umulig for utrykningskjøretøy å komme forbi. I forbindelse med dette tegnet styret opp nye parkeringsplasser i stikkveien for å sørge for at det til enhver tid er plass til fire biler i lengden og to i bredden i stikkveien. Styret opplever at endringen har vært positiv og gitt ønskede resultater.

Utvendige stoppekraner

I forbindelse med lekkasje i LHA 19, ble styret klar over at det ikke fantes noen oversikt over byggeselskapets utvendige hovedstoppekraner. Styret tok kontakt med rørleggerfirma som har vært på befaring. I løpet av våren 2023 har de kartlagt alle de utvendige stoppekranene.

Det blir en sak på generalforsamlingen hvordan følge opp dette arbeidet da det viser seg at stoppekranene er mellom 60 og 70 år gamle, og bør byttes ut.

Oversikt over vedlikehold i byggeselskapet

I forlengelse av denne saken om aksjonærenes vedlikeholdsplikt, har styret gått i gang med et arbeid for å kartlegge hvilke vedlikeholdsprosjekter som har vært utført tilbake i tid, og lage et dokument for å loggføre hva dagens styre har gjort. Tanken er at det skal gjøre det lettere for fremtidige styre å vite hva som er gjort når, men også at beboere enklere kan finne svar når det trengs. Dokumentet skal legges ut på Vibbo og oppdateres fortløpende.

HMS

Styret har utført HMS-arbeid i byggeselskapet som anbefalt fra OBOS.



Oppfølging av saker fra forrige generalforsamling

Husaksjonærenes vedlikeholdsplikt

Byggselskapet har spesielle vedtekter sammenlignet med hva som er vanlig i aksjeselskap og borettslag. Prinsippet er at vedlikeholdskostnadene tilfaller hvert enkelt hus, og at husene selv må bestemme hvilke vedlikehold som skal utføres. Det kan by på utfordringer. Styret mener aksjeselskapet må ta en prinsipiell vurdering om felles vedlikehold fremover skal bekostes av aksjeselskapet eller hvert enkelt hus. Skal flere felles vedlikeholdsoppgaver bekostes og behandles av styret, kan det føre til mindre konflikt, men da vil også felleskostnadene øke når aksjeselskapet tar over disse. Styret ønsker derfor å grundigere til verks før vedtektene endres.

Vedtak fra generalforsamlingen: Styret ønsker å lage en gruppe/komité bestående av styret og eiere hvor vi går gjennom dette. Forslag til endringer av vedtektene vil tas opp på en senere generalforsamling.

Status: Styret tar sikte på å ha lage en komité i løpet av 2. kvartal 2023.

Andre saker

100-årsmarkering

Styret ønsker å markere at gata vår feirer 100 år og begynt arbeidet for å lage en markering eller en form for festival i denne forbindelse. Murhusene kom opp i 1923, så styret vurderte først en feiring i inneværende år, men landet ned på å utsette feiringen til 2024 - hundre år etter at også trehusene sto ferdig.

Styret ønsker å sette ned en egen festkomité som får det videre ansvaret med å planlegge arrangementet og tar opp saken under generalforsamlingen.

Arrangement

Det har vært avholdt to dugnader: En i oktober 2022 og en i april 2023, med påfølgende sosialt samvær etterpå.

I året som har gått ble det ikke avholdt sommerfest, fordi dette kolliderte med musikkfesten i gata.

Kommunikasjon

Styret har vært tilgjengelig på styrets e-post gjennom året som har gått. Flere mindre saker har vært løst på e-post mellom styremøtene.

Styret kan nås på malerhaugenbyggeselskap@styrommet.no.

Styret bruker Facebook aktivt for å nå ut med beskjeder og oppdateringer til eiere/beboere på vår Facebook-gruppe, og opplever at dette fungerer godt.

Styret har også tatt initiativ til at flere beboere skal logge seg inn og ta i bruk OBOS portal Vibbo.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold, TV/bredbånd og Konsulentonorar.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere renteutvikling enn beregnet.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 384 050.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen 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 342 000 til 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 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 A/S Malerhaugen Byggeselskap.

Lån

A/S Malerhaugen Byggeselskap har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Malerhaugen Byggeselskap

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Malerhaugen Byggeselskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap Årsrapport.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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>

Oslo, 16. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP ORG.NR. 930 926 973, KUNDENR. 7200

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 644 624	1 630 368	1 645 000	1 767 000
Andre inntekter		0	5 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 644 624	1 635 368	1 645 000	1 767 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-13 536	-8 460	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-96 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-7 750	-5 795	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-120 220	-114 410	-117 000	-126 000
Konsulenthonorar	6	-23 995	-20 065	-2 000	-5 000
Kontingenter		0	-1 490	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	7	-598 856	-558 692	-332 000	-342 000
Forsikringer		-244 264	-216 768	-225 000	-268 000
Kommunale avgifter	8	-300 200	-287 458	-290 000	-341 000
TV-anlegg/bredbånd		-207 032	-190 223	-193 000	-218 000
Andre driftskostnader	9	-34 756	-26 580	-33 500	-34 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 651 173	-1 531 018	-1 306 960	-1 455 100
DRIFTSRESULTAT		-6 549	104 350	338 040	311 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	36 830	27 940	0	0
Finanskostnader	11	-143 486	-106 561	-296 000	-366 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-106 656	-78 621	-296 000	-366 000
ÅRSRESULTAT		-113 205	25 729	42 040	-54 100
Udekket tap		-113 205	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	25 729		

AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP ORG.NR. 930 926 973, KUNDENR. 7200



10

A/S Malerhaugen Byggeselskap

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	301 181	301 181
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		301 182	301 182
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 459	0
Forskuddsbetalte kostnader		58 111	49 235
Driftskonto OBOS-banken		247 725	45 443
Sparekonto OBOS-banken		1 266 194	1 555 673
SUM OMLØPSMIDLER		1 575 489	1 650 352
SUM EIENDELER		1 876 671	1 951 534
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	149 600	149 600
Udekket tap	15	-2 193 378	-2 080 173
SUM EGENKAPITAL		-2 043 778	-1 930 573
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 729 010	3 868 333
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 729 010	3 868 333
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 449	12 887
Leverandørgjeld		176 948	283
Påløpte renter		1 042	604
SUM KORTSIKTIG GJELD		191 439	13 774
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 876 671	1 951 534
Pantstillelse	17	9 357 881	9 357 881
Garantiansvar		0	0



Oslo, 08.05.2023

Styret i AS Malerhaugens Byggeselskap

Ingvild Hestad Torkelsen/s/

Pål Dimmen/s/

Marie Melgård/s/

Øyvind Grøslie Wennesland/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Boligleie	1 183 632
Lån	266 160
Kabel-tv	194 832
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 644 624

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 276
Andre konsulentonorarer	-4 219
SUM KONSULENTHONORAR	-23 995

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-498 513
Drift/vedlikehold VVS	-7 374
Drift/vedlikehold elektro	-21 338
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 963
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 669
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-598 856

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-167 034
Feieavgift	-9 405
Renovasjonsavgift	-123 761
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-300 200

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

Container	-12 754
Snørydding	-9 713
Andre fremmede tjenester	-698
Trykksaker	-919
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Porto	-200
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-3 059
Velferdskostnader	-524
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-34 756

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	588
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 521
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	129
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 592
SUM FINANSINNTEKTER	36 830

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-143 486
SUM FINANSKOSTNADER	-143 486

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	301 181
SUM BYGNINGER	301 181

Tomten ble kjøpt i 1920.

Gnr.130/bnr.17-23

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser	
Kostpris	20 000
Avskrevet tidligere	-19 999
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0**

**NOTE: 14****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 149 600.

fordelt på 1496 aksjer à kr 100.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-4 596 544
Nedbetalt tidligere	728 211
Nedbetalt i år	139 323
	-3 729 010
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 729 010

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 729 010
TOTALT	3 729 010

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	301 181
TOTALT	301 181



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76464079. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Småbruk: God løsning



Helhetlig botigfelt: God løsning





Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 5.06.23

Selskapsnummer: 7200 **Selskapsnavn:** A/S Malerhaugen Byggeselskap

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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
E-post: oef@obos.no

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