



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 588 898
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MALMØGATA 11-13 SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 723 356	3 900 304
Sum inntekter		2 723 356	3 900 304
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	114 100
Annen driftskostnad		2 618 928	2 637 095
Sum kostnader		2 847 128	2 751 195
Driftsresultat		-123 772	1 149 109
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 962	5 405
Sum finansinntekter		6 962	5 405
Annen finanskostnad		62	36
Sum finanskostnader		62	36
Netto finans		6 900	5 369
Ordinært resultat før skattekostnad		-116 872	1 154 478
Ordinært resultat etter skattekostnad		-116 872	1 154 478
Årsresultat		-116 872	1 154 478
Totalresultat		-116 872	1 154 478
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-116 872	1 154 478
Sum overføringer og disponeringer		-116 872	1 154 478



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		140	3 127
Andre fordringer		106 790	111 794
Sum fordringer		106 930	114 921
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 556 551	1 699 354
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 556 551	1 699 354
Sum omløpsmidler		1 663 481	1 814 274
SUM EIENDELER		1 663 481	1 814 274

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 432 943	1 549 815
Sum opptjent egenkapital		1 432 943	1 549 815
Sum egenkapital		1 432 943	1 549 815
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		199 569	233 776
Annen kortsiktig gjeld		30 969	30 683
Sum kortsiktig gjeld		230 538	264 459
Sum gjeld		230 538	264 459
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 663 481	1 814 274



Til seksjonseierne i Malmøgata 11-13 Sameie

Velkommen til digitalt årsmøte, 02.mars - 10. mars 2021

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte sameiet det kommende året.

Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

På grunn av gjeldene tiltak ved utsending av innkalling og for å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte Malmøgata 11-13 Sameie bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 02.03.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 10.03.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 02.03.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 10.03.21

Selskapsnummer:7446 **Selskapsnavn** Malmøgata 11-13 Sameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av protokollvitner:

Pablo Rosales velges som protokollvitne.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av honorarer

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av tillitsvalgte *

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Varamedlem	Odd-Harald Wassenden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Malmøgata 11-13 Sameie
avholdes digitalt 02.mars - 10. mars 2021

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av en seksjonseier som protokollvitne

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020 / ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår å dekke årets resultat fra egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Foreslått: kr. 200 000,-

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag for årsmøtet 2021.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 09.02.2021
Styret i Malmøgata 11-13 Sameie

Ulrik Høisæther Kjersti Fossan Maria C Mediaas Jørstad Pablo Rosales

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ulrik Høisæther	Malmøgata 11
Styremedlem	Kjersti Fossan	Malmøgata 11
Styremedlem	Maria C Mediaas Jørstad	Malmøgata 11
Styremedlem	Pablo Rosales	Malmøgata 11
Varamedlem	Guri Kvesetberget	Skolevegen 31

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Malmøgata 11-13 Sameie

Sameiet består av 51 seksjoner.

Malmøgata 11-13 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914588898, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Malmøgata 11
Malmøgata 13
Københavngata 11 (næring)

Gårds- og bruksnummer :
227 309

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Malmøgata 11-13 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid**ÅRSREFERAT STYRET MALMØGATA 11-13**

Året startet med valg av nytt styre i februar 2020.

Styremedlemmer da ble:

Styreleder: Ulrik Høisæther (nytt av året) for 2 år

Styremedlem: Maria Mediaas Jørstad (tidl. Styreleder) for 2 år

Styremedlem: Nina Thürmer Ford fortsetter for 1 år

Styremedlem: Kjersti Fossan (nytt av året)

Første kvartal av styreåret gikk med til at det nye styret satte seg inn i løpende problemstillinger, derav enkelte store og utfordrende saker – i særskilt grad en sak knyttet til brannsikkerhet og potensielt søksmål mot utbygger.

Denne saken har krevd store ressurser av sittende styre. Det er en kompleks prosess som involverer mange parter. Vi har hyret inn et firma (Klimakontakten AS), som har gjennomgått hele anlegget til sameiet, og med hovedvekt på brannvarslingssystemet, samt sprinkelanlegg.

Styret har hatt stor fokus på dette av naturlige årsaker: sikkerhet for liv og beboere i sameiet.

Det har påløpt relativt store kostnader knyttet til feilsøking, men også utbedring av mangler i sameiet. Dette har vært tidkrevende, og er gjort i en parallell prosess med advokatfirma Føyen, som holder i det juridiske ovenfor utbygger. Saken er ennå ikke avklart – da det har vært vanskelig å få dokumentert visse aspekter av problemstillingene, samt er det mangelfull dokumentasjon både hos utbygger, samt fra tidligere styre i M11-13. Dette er beklagelig, men styret har jobbet med å finne løsninger, og har håp om at prosessen kan gå videre i mangel på dette.

I forlengelsen av dette, er det også hyret inn en ekstern brannkonsulent, samt er det gjennomført befaring på tomten med deltakere fra Assemblin (leverandør av sprinkel/brannanlegg), Klimakontakten, styret i M11-13 samt Bundebygg. Det var et konstruktivt møte, men avdekket manglende dokumentasjon (bl.a. også fra Assemblin) som vi fortsetter å etterspørre.

Styret jobber nå med å avklare om det vil bli flere større kostnader knyttet til saken fremover. Utbedringene av anlegg anses nå som i orden, og det er med glede at styret kan melde om en vesentlig nedgang i antall brannalarmer som er utløst (e.g. ved feil). Det som gjenstår er å få avklart hvorvidt Bundebygg vil/må (juridisk avklaring) dekke kostnadene sameiet har hatt ifbm utbedring, samt om det gjenstår større utbedringer.

Et godt kort styret i M11-13 besitter i denne saken er at Bundebygg fremdeles ikke har fått ferdigstilleses-sertifikat – ergo er de også opptatt av å få saken ut av verden. Kostnadene til Føyen advokatfirma har allerede beløpt seg til mer enn 250,000kr, som er det sameiet er dekket av fra forsikring. Vi håper derfor på en snarlig løsning. Styret håper at saken kan konkluderes i løpet av 2021.

I annet halvår fikk styret beskjed om at styremedlem Nina Ford skulle flytte. I så måte ble det avholdt ekstraordinært årsmøte 8. oktober. Her ble nytt styremedlem valgt inn:

Pablo Rosales.

Gjennom vår, sommer og høst – ble det gjort en meget grundig jobb ifbm fiberinstallasjon som ble vedtatt på årsmøtet i februar 2020. Styret er meget positive til at fiber nå er installert i januar 2021. Til tross for noen mindre oppstartsproblemer har tilbakemeldingene vært positive til overgangen.

I 2020 ble også sameiet plaget av innbrudd og hærverk på postkasser. Det var også innbrudd i kjellerboder, og styret mistenker at det var kommet nøkler på avveie. Det ble etter hærverk installert nye postkasser – og sameiet har også fått igjen penger for dette på forsikring.



Høsten 2020 ble det også installert nytt nøkkelsystem, for å få bukt med innbrudd, og øke sikkerheten i hele bygget. Det ble valgt et alternativ som var best kostnadsmessig, men det har vist seg at funksjonaliteten er god, og det er ikke forelagt styret noen klager på dette.

Det er også blitt skiftet dører til inngangsparti, med ugjennomsiktig glass, for å heve sikkerheten i bygget, og hindre innsyn til e.g. postkasser. Styret opplever at dette er godt mottatt fra beboere, og flere hadde etterspurt forbedring av inngangsparti.

Styret har også hatt en meget omfattende jobb med utredning av fellesavtale for de andre sameiene – dette har vært særdeles utfordrende pga problematisk samarbeid med en styreleder (som ikke er beboer i noen av gårdene), som nå er styreleder for Malmøgata 9, Marstrandgata 12-14 og Garasjeanlegget. Denne prosessen pågår fremdeles, hvor hovedfokus for styret for M11-13 er å sikre at styreleder i andre sameier kan stenge felles takterasse uten å samhandle med vårt styre. Her har styret hyret inn advokat og satt opp forslag til ny samarbeidsavtale. Denne er ikke godtatt av de andre sameiene. Dette jobbes det videre med i 2021, og vil kreve mye tid og ressurser også fremover.

Avslutningsvis vil styret nevne at det er jobbet iherdig med å få god orden på styrets dokumentasjon og prosesser. Dette er skjedd med mye aktivitet, kommunikasjon og jevnlig møter. Det er avdekket mange dokumenter og det er blitt benyttet i større grad ressurser som styrerommet.no for å sikre lagring og tilgang på dokumenter og kommunikasjon, samt styrereferater, slik at det også vil bli enklere for fremtidige styre å holde orden på historikk og viktig informasjon.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 723 256.

Dette er kr 438 964,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak viderefakturering for vann- og avløp.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 847 128,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 116 872,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 432 943,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 750 000,- til normal drift og vedlikehold, samt større arbeider som fortsatt utbedring av brann- og sprinkelanlegg (endelige avklaringer fra konsulenter og nye driftsavtaler), kostnader til advokater ifbm både utbyggersak, men også for å utarbeide samarbeidsavtale med de andre sameiene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og felegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020.

Sameiet mottar faktura for vann- og avløp for andre sameier, og total kostnader er budsjettert i år. Det samme er tilbakebetalingen fra disse sameiene under «inntekter».

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Budsjettert forsikringspremie for 2021 har økt med kr 13 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Malmøgata 11-13 Sameie.

Lån

Malmøgata 11-13 Sameie har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Malmøgata 11-13 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Malmøgata 11-13 Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkket: 4UCEI-LKDN7-JEGIC-W4NEX-L10Q8-SBF4L



MALMØGATA 11-13 SAMEIE
ORG.NR. 914 588 898, KUNDENR. 7446

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 284 392	2 217 826	2 282 000	2 304 000
Andre inntekter	3	438 964	1 682 478	0	445 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 723 356	3 900 304	2 282 000	2 749 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-14 100	-14 100	-28 500
Styrehonorar	5	-200 000	-100 000	-150 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-8 135	-7 958	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-97 548	-94 800	-98 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-120 986	-55 015	-6 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-735 930	-361 638	-750 000	-750 000
Forsikringer		-178 965	-165 704	-174 000	-187 000
Kommunale avgifter	9	-732 565	-822 953	-320 000	-745 000
Energi/fyring	10	-410 378	-626 941	-575 000	-590 000
TV-anlegg/bredbånd		-213 435	-203 634	-210 000	-218 000
Andre driftskostnader	11	-120 988	-298 451	-205 000	-158 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 847 128	-2 751 195	-2 510 100	-3 090 000
DRIFTSRESULTAT		-123 772	1 149 109	-228 100	-341 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 962	5 405	0	0
Finanskostnader	13	-62	-36	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 900	5 369	0	0
ÅRSRESULTAT		-116 872	1 154 478	-228 100	-341 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 154 478		
Fra opptjent egenkapital		-116 872	0		

MALMØGATA 11-13 SAMEIE
ORG.NR. 914 588 898, KUNDENR. 7446



11

Malmøgata 11-13 Sameie

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 908	6 572
Kundefordringer		140	3 127
Forskuddsførte kostnader		102 882	105 222
Driftskonto OBOS-banken		347 242	495 841
Sparekonto OBOS-banken		1 209 309	1 203 513
SUM OMLØPSMIDLER		1 663 481	1 814 274
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 663 481	1 814 274
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 432 943	1 549 815
SUM EGENKAPITAL		1 432 943	1 549 815
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 969	30 683
Leverandørgjeld		199 569	233 776
SUM KORTSIKTIG GJELD		230 538	264 459
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 663 481	1 814 274
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.02.2021
Styret i Malmøgata 11-13 Sameie

Ulrik Høisæther (s)

Kjersti Fossan (s)

Maria C Mediaas Jørstad (s)

Pablo Rosales (s)

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 597 542
A-konto energi	426 888
TV/bredbånd	191 688
Seksjonert lokale	66 904
Etterbet. næringsseksjoner	1 370
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 284 392

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Skadeutlegg	16 300
Viderefakturering vann og avløp	422 664
SUM ANDRE INNETEKTER	438 964

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**



Arbeidsgiveravgift -28 200

SUM PERSONALKOSTNADER -28 200

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 2019/2020, og er på kr 200 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 135.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand -78 200

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -8 211

Andre konsulentonorarer -34 575

SUM KONSULENTHONORAR -120 986

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -400 765

Drift/vedlikehold VVS -15 124

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -10 388

Drift/vedlikehold heisanlegg -39 933

Drift/vedlikehold brannsikring -184 786

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -43 160

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -23 688

Egenandel forsikring -18 087

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -735 930

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -608 264

Renovasjonsavgift -124 301

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -732 565

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -67 440

Fjernvarme -342 938

SUM ENERGI / FYRING -410 378

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 355
Lyspærer og sikringer	-1 270
Vaktmestertjenester	-44 771
Renhold ved firmaer	-60 682
Snørydding	-1 651
Andre fremmede tjenester	-817
Trykksaker	-1 288
Andre kontorkostnader	-405
Porto	-1 649
Bank- og kortgebyr	-3 100
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-120 988

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	221
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 796
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	945
SUM FINANSINNEKTER	6 962

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-62
SUM FINANSKOSTNADER	-62

Annen informasjon om sameiet**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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Enkelte seksjonseiere har kjøpt bruksrett til parkeringsplass i Chokoladefabrikken Garasjesameie

Nøkler/skilt

Eier kan bestille nøkler hos OBOS Eiendomsforvaltning på e-post: oef@obos.no
Send navn på eier, seksjonsnummer, tall og bokstaver på nøkkelen, antall nøkler og hvor de skal sendes til må oppgis ved bestilling

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 862205. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om



vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

Se kommentarer i styrets årsberetning over.