



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 815 736 192
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MALERHAUGEN PARK BOLIGSAMEIE
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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2021

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 315 980	1 290 564
Sum inntekter		1 315 980	1 290 564
Kostnader			
Lønnskostnad		58 460	57 050
Annen driftskostnad		1 015 105	1 251 214
Sum kostnader		1 073 565	1 308 264
Driftsresultat		242 415	-17 700
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 555	14 456
Sum finansinntekter		13 555	14 456
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		13 555	14 456
Ordinært resultat før skattekostnad		255 970	-3 244
Ordinært resultat etter skattekostnad		255 970	-3 244
Årsresultat		255 970	-3 244
Totalresultat		255 970	-3 244
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		255 970	-3 244
Sum overføringer og disponeringer		255 970	-3 244



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			2 831
Andre fordringer		43 440	50 924
Sum fordringer		43 440	53 755
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		661 824	434 578
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		661 824	434 578
Sum omløpsmidler		705 264	488 333
SUM EIENDELER		705 264	488 333

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		653 698	397 728
Sum opptjent egenkapital		653 698	397 728
Sum egenkapital		653 698	397 728
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		4 601	75 275
Annen kortsiktig gjeld		46 966	15 330
Sum kortsiktig gjeld		51 566	90 605
Sum gjeld		51 566	90 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		705 264	488 333



Årsmøte 2021

Malerhaugen Park Boligsameie
Digitalt årsmøte avholdes 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Malerhaugen Park Boligsameie årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrommet.no/eier/7523/arsmote/2021-2>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring iht. eierseksjonsloven 01.01.2021
6. Unntak og reduksjon i fjernvarmekostnader
7. Innhente tilbud og installere individuelle energimålere
8. Trampoline på sameiets fellesarealer
9. Utredning angående fjerning av trær på fellesareal
10. Endring av husordensregler
11. Maling/beising av fasader
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Malerhaugen Park Boligsameie

Hans Erik Brantberger

Simon Lund

Veronica Sund



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

Det ordinære årsmøte i Malerhaugen Park Boligsameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.03.2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 30.03.2021

Selskapsnummer: 7523 Selskapsnavn Malerhaugen Park Boligsameie
Leilighetsnummer : _____
Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Ole Hermann Melby velges som protokollvitne.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 50 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Sak 5. Vedtektsendring iht. eierseksjonsloven 01.01.2021

Forslag til vedtak: Ny bokstav f) skal lyde: «samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens§ 22a

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 6. Unntak og reduksjon i fjernvarmekostnader

Forslag til vedtak: Det skal gis unntak og reduksjon i fjernvarmekostnader, tilsvarende som for seksjon 19, også for seksjon 17.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 7. Innhente tilbud og installere individuelle energimålere

Forslag til vedtak 1: Sameiet skal i 2021 innhente tilbud og installere individuelle energimålere.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag til vedtak 2: Styret jobber videre med saken, henter inn nye tilbud på installasjon av individuelle energimålere, samt finansieringsmuligheter. Saken fremmes på et ekstraordinært eller ordinært årsmøte.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 8. Trampoline på sameiets fellesarealer

Forslag til vedtak:

Boenheter som ønsker å gå til innkjøp av og installere en trampoline på sameiets fellesarealer står fritt til å gjøre dette på avtalt sted. Plassering avklares sesongvis med styret.

- Trampolinen skal finansieres i sin helhet av de som ønsker å benytte trampolinen
- Det skal etableres rutiner for drift, vedlikehold og sikkerhet, hvor ansvaret i sin helhet legges til boenhetene som benytter trampolinen - ikke styret
- Trampolinen kan kun benyttes i sesong, mai-september, og skal være forsvarlig og sikkert demontert utenfor sesongen
- Trampolinen kan kun benyttes i tidsrommet klokken 09.00 og 21.00. Styret kan ved brudd på reglement vedta at bruk av trampolinen stoppes med umiddelbar virkning

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 9. Utredning angående fjerning av trær på fellesareal

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å utrede saken og fjerne trærne evt. sette opp noen mer egnede trær for området dersom det anbefales.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Sak 10. Endring av husordensregler

Forslag til vedtak: Endringer godkjennes.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 11. Maling/beising av fasader

Forslag til vedtak 1:

Årsmøtet velger beising av fasadene og gir styret fullmakt til å velge en leverandør.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag til vedtak 2:

Årsmøtet velger maling av fasadene og gir styret fullmakt til å velge en leverandør.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder 1 år	Veronica Sund	
Styremedlem 1 år	Simon Lund	
Styremedlem 2 år	Kristoffer Vangsnes Pedersen	
Varamedlem 1 år	Ole Hermann Melby	
Varamedlem 1 år	Hans Erik Brantberger	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ole Hermann Melby velges som protokollvitne.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport s. 7523.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Erik Brantberger	Langengen 2
Styremedlem	Simon Lund	Langengen 2
Styremedlem	Veronica Sund	Langengen 4
Varamedlem	Mikal Albert Apalvik	Langengen 4
Varamedlem	Ole Hermann Melby	Langengen 4

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Malerhaugen Park Boligsameie

Sameiet består av 25 boligseksjoner og 21 parkeringsplasser i kjeller hvorav 5 plasser er seksjonert ut.

Malerhaugen Park Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 815736192, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Langengen 2
Langengen 4

Gårds- og bruksnummer :
133 4

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.

Malerhaugen Park Boligsameie 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 PWC.



Styrets arbeid 2020-2021

Styret har avholdt 5 styremøter (10.mars, 18.juni, 1.september, 16.desember og 18.februar), 1 regnskapsmøte (22.februar), 1 budsjettmøte (26.oktober) samt flere møter med advokat og Neptune. I tillegg har styret så å si ukentlig kontakt på e-post og telefon for å diskutere ulike saker.

Så hva har styret jobbet med i 2020/2021?

I april blåste støyplank i bakgården plutselig ned, bare flaks at ikke noen ble skadet. Dette ble raskt meldt til Neptune som for en gang skyld uten diskusjon sendte Follo bygg til å utbedre. Støyplanket er nå montert med stålsøyler og forsterket med T-stål slått ned i grunnen langs med søylene, sannsynligheten for at dette vil skje igjen er nå minimal.

Det ble gjennomført en dugnad i mai der hele stakittgjerdet rundt sameiet ble vasket og malt. Dette var en slitsom oppgave, men når hele sameiet trår til så ble det gjennomført med godt resultat. Nå håper vi at det er nok med vask av gjerdet i noen år fremover før dette må gjentas.

Styret ble gjort oppmerksomme på at ventilasjonskassene montert på utsiden av bygg A begynte å gå i oppløsning, dette ble meldt inn som reklamasjon til Neptune. En befaring med tømrer viste at materialet brukt var ment for våtrom inne, ikke montering ute. Samtlige kasser ble byttet ut med vedlikeholdsfrie fasadeplater av typen steni.

Det ble oppdaget ny vannlekkasje i bygg B i starten av sommeren, denne gang valgte vannet i tillegg å finne veien inn i en leilighet i bygget (Malin og Kristoffer sin). Takk være stort engasjement fra Malin og Kristoffer ble endelig årsak til lekkasjen i bygg B avdekket og utbedret (får håpe at de på tredje forsøk har klart det). I tillegg ble «blomsterrabatten» fjernet og det ble laget en lik asfáltløsning for bygg B som bygg A har.

Det har vært en del problemer med garasjeporten i år (tatt over for heis-problemene), da denne til tider ikke ville lukke seg. Styret måtte tilkalle service flere ganger i løpet av en kort periode. Her var det flere årsaker, både at vaier hadde hoppet ut av spor og at fotocellen på veggen hadde kommet ut av posisjon. Serviceavtale ble inngått, og vi håper å slippe denne type problemer fremover.

En snart 6årig kamp mot Neptune går nå mot sitt slutt, ja dette har vi sagt tidligere men denne gangen er vi sikre☺. Fra å ha avslått alle punkter i OPAK sin rapport, har Neptune nå erkjent ansvar for samtlige punkter. Dette har krevd mye av styret sin tid, vi har måttet finne gammel dokumentasjon, mailutvekslinger og finlese forliksforslag Neptune har kommet med. I tillegg har vi måttet forberede oss innfor møter samt og prøve å ikke bli alt for irriterte i disse (det er nesten det mest krevende). Utbedringen er nå endelig i gang (Beto bygg har fått oppdraget), og siste som står igjen er enighet over sum Neptune skal betale til sameiet for beising av bygg, montering av stigeadgang til tak og utgifter til fagkyndige (OPAK). Styret har i denne anledning innhentet flere tilbud for beising av bygg. Dette for å kunne legge frem så riktige tall som mulig for Neptune.

Dette er noen av de tingene styret har jobbet med i året som gått, i tillegg til større og mindre gjøremål. Styrearbeidet blir enklere og enklere jo mer erfaring vi har fått. Så 2020/2021 har vært et ok år uten alt for mange vanskelige oppgaver. Det at sameiet er sammensatt av gode beboere som hver og en bidrar på sin måte er veldig fint å se. Vi



håper at man fortsetter å ta ansvar og vise hensyn til sine naboer. At man ivaretar fellesområder og prøver å huske på at alle har et ansvar for at dette skal være et hyggelig sted å bo.



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 1 315 980.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 073 565.

Dette er kr 229 435 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold og energi/fyring. Årsmøte i 2020 vedtok en utbetaling av «andre honorarer» på kr. 10.000 til styret i forbindelse med ekstra arbeid med reklamasjonssaken mot Neptune Properties.

Resultat

Årets resultat på kr 255 970 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 653 698 og holder et tilfredsstillende nivå.

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 600 000 til større vedlikehold som omfatter beising av bygningen. Styret har en sak med utbygger og skal forsøke å få til en kostnadsfordeling. Videre er det budsjettet med ordinært vedlikehold og faste vedlikeholdsavtaler.

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 feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med en økning på ca kr 7 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Malerhaugen Park Boligsameie.

Lån

Malerhaugen Park Boligsameie har lån 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 3,5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Malerhaugen Park Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Malerhaugen Park Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Malerhaugen Park Boligsameie



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 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 25. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



MALERHAUGEN PARK BOLIGSAMEIE ORG.NR. 815 736 192, KUNDENR. 7523

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 315 980	1 290 564	1 316 000	1 347 000
Andre inntekter		0	0	0	300 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 315 980	1 290 564	1 316 000	1 647 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-4 594	-4 000	-7 000	-7 500
Andre honorarer		-10 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-79 040	-76 813	-79 000	-82 000
Konsulenthonorar	6	-28 037	-94 182	-20 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-134 599	-197 248	-219 000	-766 000
Forsikringer		-96 716	-90 209	-95 000	-104 000
Kommunale avgifter	8	-198 966	-183 815	-199 000	-201 500
Energi/fyring	9	-194 111	-330 302	-320 000	-320 000
TV-anlegg/bredbånd		-113 700	-117 250	-117 000	-117 000
Andre driftskostnader	10	-155 343	-157 396	-190 000	-171 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 073 565	-1 308 264	-1 303 000	-1 851 000
DRIFTSRESULTAT		242 415	-17 700	13 000	-204 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 555	14 456	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 555	14 456	0	0
ÅRSRESULTAT		255 970	-3 244	13 000	-204 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-3 244		
Til opptjent egenkapital		255 970	0		



MALERHAUGEN PARK BOLIGSAMEIE ORG.NR. 815 736 192, KUNDENR. 7523

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	140
Kundefordringer		0	2 831
Forskuddsførte kostnader		43 440	41 801
Andre kortsiktige fordringer		0	8 983
Driftskonto OBOS-banken		453 856	227 607
Sparekonto OBOS-banken		207 968	206 971
SUM OMLØPSMIDLER		705 264	488 333
SUM EIENDELER		705 264	488 333
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		653 698	397 728
SUM EGENKAPITAL		653 698	397 728
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 561	15 330
Leverandørgjeld		4 601	75 275
Annen kortsiktig gjeld	12	27 405	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		51 566	90 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		705 264	488 333
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2021

Styret i Malerhaugen Park Boligsameie

Hans Erik Brantberger /s/

Simon Lund /s/

Veronica Sund /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	874 188
Fjernvarme	278 892
Digital-TV	91 800
Bredbånd	45 900
Garasje	25 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 315 980

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2019/2020, og er på kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 375, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 594.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 414
OPAK AS	-9 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 873
SUM KONSULENTHONORAR	-28 037

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 616
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 037
Drift/vedlikehold heisanlegg	-41 953
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 472
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 836
Egenandel forsikring	-1 797
Kostnader dugnader	-2 889
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-134 599

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-125 288
Renovasjonsavgift	-73 678
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-198 966

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-32 044
Fjernvarme	-162 067
SUM ENERGI / FYRING	-194 111

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-8 688
Driftsmateriell	-5 089
Lyspærer og sikringer	-2 215
Vaktmestertjenester	-37 952
Renhold ved firmaer	-52 380
Snørydding	-40 820
Trykksaker	-367
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 375
Andre kontorkostnader	-393
Porto	-681
Bank- og kortgebyr	-2 847
Velferdskostnader	-1 537



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-155 343
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	133
Renter av sparekonto i OBOS-banken	997
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 425
SUM FINANSINTEKTER	13 555

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-27 405
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-27 405



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret skal kontaktes på e-post: malerhaugenpark@gmail.com

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.

Vaktmester/renhold/snørydding/feiring av garasje

Malerhaugen Park Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Rene Bygårder som utfører oppdragene iht kontrakt. Renhold utføres av Rene Trapper.

Parkering

Sameiet har 21 parkeringsplasser i kjeller.

Sameiet har avtale med elektriker for etablering av ladepunkt for EL-bil. Ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Skilt til postkassen bestilles og betales av beboer selv. Bestilling gjøres til: www.skiltservice.com

Bestilling av nøkler gjøres til styrets e-postadresse. Nøkkel kan kun bestilles av eier og faktura blir sendt til bestiller. Nøkkelnummer skal oppgis ved bestilling.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84111662. 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.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000.



Sak 5

Vedtektendring iht. eierseksjonsloven 01.01.2021

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

01.01.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

De anbefalte endringene er som følger:

Flertallskrav sammenslåing av eierseksjonssameier:

Ny bokstav f) i punkt 9-8(2) Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

Ny bokstav f) skal lyde: «samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens§ 22a».

Forslag til vedtak

Ny bokstav f) skal lyde: «samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens§ 22a.



Sak 6

Unntak og reduksjon i fjernvarmekostnader

Forslag fremmet av: Kristoffer Vangsnes Pedersen og Malin Klemetsen Janson

Krav til flertall: Tilslutning (100%)

Det skal gis unntak og reduksjon i fjernvarmekostnader, tilsvarende som for seksjon 19, også for seksjon 17. Boligen er kun delvis oppvarmet med fjernvarme. Det er derfor ikke rimelig at seksjonen skal betale for alle kvadratmeter iht sameiebrøken - i likhet med nummer 19.

Styrets innstilling

Fjernvarmen skal iht. sameiets vedtekter §7 fordeles etter sameiebrøk. Dersom det installeres individuelle målere kan det likevel avregnes etter målt forbruk, men p.t. har ikke sameiet individuelle målere, og kostanden for fjernvarme følger dermed av hovedregelen i vedtektene og eierseksjonsloven §29 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter.

I 2017 var sameiet i dialog med Neptune og OBOS juridiske angående fordeling av fjernvarmekostnader. Neptune informerte styret og OBOS Juridiske om at seksjon 17 har en varmekonvekter som er koblet til fjernvarme og det ble derfor vurdert at det ikke var aktuelt å gå videre med reduksjon for seksjon 17. Basert på dette er styret imot forslaget, men ønsker i stedet å vurdere muligheten for sak 3 - installering av individuelle målere.

Forslag til vedtak

Det skal gis unntak og reduksjon i fjernvarmekostnader, tilsvarende som for seksjon 19, også for seksjon 17.



Sak 7

Innhente tilbud og installere individuelle energimålere

Forslag fremmet av: Kristoffer Vangsnes Pedersen og Malin Klemetsen Janson

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Sameiet skal i 2021 innhente tilbud og installere individuelle energimålere slik at kostnader til oppvarming (fjernvarme) og varmt tappevann kan avregnes etter målt forbruk. Dagens modell er hverken rettferdig eller miljøvennlig, da den enkelte seksjonseier ikke har et forhold til sitt og/eller fellesskapets forbruk/kostnader (garasjeanlegg m.v.).

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positive til forslaget og innhentet i 2018 tilbud på dette. Det ble på det tidspunkt ikke aktuelt å gå videre på grunn av at andre prosjekter ble prioritert. Styret fremmer vedtaksforslag 2.

Forslag til vedtak 1

Sameiet skal i 2021 innhente tilbud og installere individuelle energimålere.

Forslag til vedtak 2

Styret jobber videre med saken, henter inn nye tilbud på installasjon av individuelle energimålere, samt finansieringsmuligheter. Saken fremmes på et ekstraordinært eller ordinært årsmøte.



Sak 8

Trampoline på sameiets fellesarealer

Forslag fremmet av: Kristoffer Vangsnes Pedersen og Malin Klemetsen Janson

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sameiet skal stemme for/i mot hvorvidt det skal være lov å ha trampoline på fellesarealet.

Styrets innstilling

Styret i sameiet har ansvaret for forvaltningen av sameiet fellesareal. I utgangspunktet er det eier av trampolinen som er ansvarlig dersom det skulle oppstå skader, men ved plassering av trampoline på et fellesareal overtar styret noe av det juridiske ansvaret dersom erstatningspliktige skader skulle oppstå. En trampoline på fellesarealet fører til at styret er ansvarlig til å følge opp og påse at montering, veiledning om bruk, sikkerhetssoner og plassering er fulgt, samt ha vedlikeholdsansvaret, jf. Produktkontrollloven.

En ansvarsfraskrivelse fra styret vil ha liten juridisk betydning dersom skader skulle oppstå og trampolinen ikke har stått trygt plassert og er sikker å bruke. Sameiet har ansvarsforsikring inkludert i bygningsforsikringen, styret har vært i dialog med Gjensidige og de frarådet trampoline i sameiet på det sterkeste.

Ved å plassere en trampoline på fellesarealet kan man heller ikke nekte andre beboere å benytte seg av trampolinen. Sameiet har brukt en god del midler på uteområdet og plassering av trampoliner er en utfordring.

Med bakgrunn i dette stiller styret seg skeptiske til å tillate trampoline på fellesarealet og ønsker derfor at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Boenheter som ønsker å gå til innkjøp av og installere en trampoline på sameiets fellesarealer står fritt til å gjøre dette på avtalt sted. Plassering avklares sesongvis med styret.

- Trampolinen skal finansieres i sin helhet av de som ønsker å benytte trampolinen
- Det skal etableres rutiner for drift, vedlikehold og sikkerhet, hvor ansvaret i sin helhet legges til boenhetene som benytter trampolinen - ikke styret
- Trampolinen kan kun benyttes i sesong, mai-september, og skal være forsvarlig og sikkert demontert utenfor sesongen
- Trampolinen kan kun benyttes i tidsrommet klokken 09.00 og 21.00. Styret kan ved brudd på reglement vedta at bruk av trampolinen stoppes med umiddelbar virkning



Sak 9

Utredning angående fjerning av trær på fellesareal

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret ønsker å utrede behov for å fjerne tre trær utenfor bygg A og to trær utenfor bygg B, ut mot Langengen. Trærne er ikke pyntetrær og vil kunne vokse seg uforholdsmessig store, og kan påvirke området rundt.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å utrede saken og fjerne trærne evt. sette opp noen mer egnede trær for området dersom det anbefales.



Sak 10

Endring av husordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I sameiets husordensregler opprettes det nytt punkt 3 som lyder som følgende:

Utleie av parkeringsplass

Fullt navn og kontaktinfo, e-post, telefonnummer skal meldes til styrets e-post malerhaugenpark@gmail.com Dette gjelder både ved utleie til seksjonseierne og andre. Fremleie av parkeringsplassen er ikke tillatt.

Utleier er ansvarlig for at leietaker informeres om og følger gjeldende husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

Dersom leietakersoppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve at utleieforholdet avvikles.

Forslag til vedtak

Endringer godkjennes.



Sak 11

Maling/beising av fasader

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har over lengre tid jobbet med en sak mot Neptune angående flere utbedringer og et av disse har vært beising av bygget. Styret jobber med en kostnadsfordeling mot Neptune. Sameiets del av kostnaden vil bli finansiert med oppsparte midler.

Styret har innhentet tilbud på maling og beising av fasadene.

Styret har innhentet tilbud fra 4 ulike leverandører. Tilbudene varierer fra kr. 839 950 - kr. 1 190 049. Styret er i dialog med Opak og de har anbefalt leverandøren som koster kr. 839 950 og styret anser det som sannsynlig å gå for dette.

Styret ønsker at årsmøtet skal ta stilling til utseende ved maling kontra beising og hvor ofte man ønsker vedlikehold. Flere av leverandørene anbefaler at man velger maling pga. lengre levetid.

Ved å velge beising beholder man fasadens utseende, men det vil kreve oftere vedlikehold, ca. hvert 5 år.

Ved maling av fasadene vil man få et annet utseende, men sameiet vil kun få vedlikehold ca. hvert 10. år. Leverandør vil forsøke å beholde dagens utseende, men det vil bli noe forskjell.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet velger beising av fasadene og gir styret fullmakt til å velge en leverandør.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet velger maling av fasadene og gir styret fullmakt til å velge en leverandør.



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Veronica Sund

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Simon Lund

Valg av 1 Styremedlem 2 Velges for 2 år

Kristoffer Vagnsnes Pedersen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Ole Hermann Melby

Hans Erik Brantberger



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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