



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 04.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 25.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 721 755	2 723 356
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 721 755</b>	<b>2 723 356</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		2 854 533	2 618 928
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 082 733</b>	<b>2 847 128</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-360 978</b>	<b>-123 772</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 705	6 962
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 705</b>	<b>6 962</b>
Annen finanskostnad		39	62
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>39</b>	<b>62</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 666</b>	<b>6 900</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-358 312</b>	<b>-116 872</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-358 312</b>	<b>-116 872</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-358 312</b>	<b>-116 872</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-358 312</b>	<b>-116 872</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-358 312	-116 872
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-358 312</b>	<b>-116 872</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		140	140
Andre fordringer		72 584	106 790
Sum fordringer		72 724	106 930
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 294 801	1 556 551
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 294 801	1 556 551
Sum omløpsmidler		1 367 525	1 663 481
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 367 525</b>	<b>1 663 481</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 074 632	1 432 943
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 074 632</b>	<b>1 432 943</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 074 632</b>	<b>1 432 943</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		276 413	199 569
Annen kortsiktig gjeld		16 480	30 969
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>292 893</b>	<b>230 538</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>292 893</b>	<b>230 538</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 367 525</b>	<b>1 663 481</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234690

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 04.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 914 588 898  
MALMØGATA 11-13 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 721 755	2 723 356
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 721 755</b>	<b>2 723 356</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		2 854 533	2 618 928
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 082 733</b>	<b>2 847 128</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-360 978</b>	<b>-123 772</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 705	6 962
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 705</b>	<b>6 962</b>
Annen finanskostnad		39	62
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>39</b>	<b>62</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 666</b>	<b>6 900</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-358 312</b>	<b>-116 872</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-358 312</b>	<b>-116 872</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-358 312</b>	<b>-116 872</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-358 312</b>	<b>-116 872</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-358 312	-116 872
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-358 312</b>	<b>-116 872</b>



Organisasjonsnr: 914 588 898  
MALMØGATA 11-13 SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### 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 140 140  
Andre fordringer 72 584 106 790  
Sum fordringer 72 724 106 930

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 1 294 801 1 556 551  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 1 294 801 1 556 551

Sum omløpsmidler 1 367 525 1 663 481

SUM EIENDELER 1 367 525 1 663 481

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 0 0  
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital 1 074 632 1 432 943  
Sum opptjent egenkapital 1 074 632 1 432 943



Sum egenkapital	1 074 632	1 432 943
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	276 413	199 569
Annen kortsiktig gjeld	16 480	30 969
Sum kortsiktig gjeld	292 893	230 538
Sum gjeld	292 893	230 538
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 367 525	1 663 481



Organisasjonsnr: 914 588 898  
MALMØGATA 11-13 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Malmøgata 11-13 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 1. mars - 4. mars 2022

Selskapsnummer: 7446





## Velkommen til årsmøte i Malmøgata 11-13 Sameie

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. mars kl. 09:00 og lukker 4. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7446>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Malmøgata 11-13 Sameie**



Sak 1

### Valg av møteleder

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Preben Rasmusen fra OBOS foreslås som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Preben Rasmussen godkjennes som digital møteleder

Sak 2

### 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 3

### Valg av protokollvitner

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Pablo Rosales er valgt.

Sak 4

### Årsrapport og årsregnskap

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår dekking av årets resultat fra egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. Årsappport.pdf

Sak 5

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000,-

Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjersti Fossan

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Maria Mediaas Jørstad
- Pablo Rosales
- Ulrik Høisæther

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Odd Harald Wasenden



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 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	Odd Harald Wasenden	Malmøgata 11

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

### 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.

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

Året 2021 fortsatte sitt preg av corona-smitte og pandemi, men med en strømkrise som kom uventet.

Styremedlemmer har i perioden vært:

Styreleder: Ulrik Høisæther (sitt andre og siste år for perioden)

Styremedlem: Maria Mediaas Jørstad (tidl. Styreleder) sitt andre og siste år for perioden

Styremedlem: Pablo Rosales (startet som overtaker for Nina Ford i oktober 2020)

Styremedlem: Kjersti Fossan sitt andre og siste år for perioden

Samtlige styremedlemmer og leder er derfor på valg i mars 2022. Mer om dette nedenfor. Første kvartal av styreåret gikk med til oppfølging av store og utfordrende saker – i år i særskilt grad samarbeidet med de andre sameiene i bakgården (og garasjen). Saken knyttet til brannsikkerhet og potensielt søksmål mot utbygger har ikke hatt større utvikling, men kommunen er varslet ifbm med ferdigstillelses-søknad som er sendt inn av Bunde.

Dette har vært tidkrevende også i 2021, 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. Veien videre i 2022 later til å bli å overlate avklaringene til kommunen, slik at en ferdigstillelsesattest «frikjenner» Bunde, men at det også understøtter at de (store) utbedringer som er gjort av e.g. Klimakontakten har vært tilfredsstillende for å sikre lovkrav om brannsikkerhet.

Utbedringene av anlegg anses som i fortsettelsen av alt som ble gjort i 2020 som i orden, og det er med glede at styret kan melde om en fortsatt 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. Styret avventer pt tilbakemelding fra kommunen.

Det virker også som at «barnesykdommer» med overgang til fiber har kommet i orden. Styrets tilbakemeldinger er positive.

I 2020-2021 ble også sameiet plaget av innbrudd og hærverk på postkasser. Det var også innbrudd i kjellerboder, og styret mistenkte 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. Det er med glede at styret kan bemerke vi ikke har hatt noe hærverk eller innbrudd etter at vi skiftet nøkkelsystem – og tilbakemeldingene har vært positive til overgangen.

Per Januar 2022 er låsen i «mellompartiet» fra næringslokalene og inn til vår heis fjernet. Dette virker som en foreløpig positiv løsning - men styret vurderer også sikkerhet for uvedkommende som kan komme videre inn i bygget. Dette vurderes løpende.

2022 har fortsatt vært preget av den omfattende jobb med utredning av fellesavtale for de andre sameiene – dette har vært særdeles utfordrende. Denne prosessen pågår fremdeles, hvor hovedfokus for styret for M11-13 er å sikre at styre i andre sameier ikke kan stenge felles takterrasse 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, men dialogen med andre styremedlemmer i bakgården er positiv. Det var også et positivt bidrag til kommunikasjon at det ble iverksatt dugnad høsten 2021. Samarbeidet jobbes det videre med i 2022, og vil kreve mye tid og ressurser også fremover.

Det har vært noen problemer med leietakere i 2021 – styret vil ettergå rutiner og skjerpe instruksjoner, rutiner og kommunikasjon til eiere av boenheter som leier ut. Det har vært en ubehagelig episode med leietakere i sommer, hvor politiet kom på banen i etterkant. Dette er nå ryddet opp i, og leietakere er blitt kastet ut. Her vil styret følge opp tettere fremover for å sikre den trygge og gode atmosfæren vi ønsker i sameiet.

Det virker nå som det er lys i tunnelen med pandemien; det er blitt satt stor fokus på renhold samt desinfisering fra renholdsleverandør på e.g. heisknapper og dørhåndtak. Dette har antakelig hatt positiv effekt, og styret har opplevd at det er tatt hensyn fra beboere i denne perioden mtp festing, musikk og det faktum at mange har måttet sitte siste året på hjemmekontor i Malmøgata 11-13.

Styret vurderer sameiets økonomi til fremdeles å være solid. Sameiet har egenkapital bestående av kontanter på sparekonto (se årsregnskap), og det har ikke vært store uventede utgifter i 2021. Styret har ikke budsjettert eller planlagt større utgifter eller investeringer for 2022-2023.

Strømprisene har økt kraftig i 2021 til 2022, som har vært tydelig representert i media. Som en følge vil styret øke fellesutgiftene som den enkelte beboer betaler med 10 % for 2022. Dette for å dekke inn økte kostnader forbundet med de økte varmekostnadene sameiet betaler. Økningen fra 2021 til 2022 før årsmøtet dekkes inn av egenkapital og «bufferen» fra overgang til fiber, som ga oss et lite pusterom.

Avslutningsvis vil styret nevne at det i år har alle sine medlemmer og leder på valg. Styret har funnet en svært god samarbeidsform og fordeler oppgaver, løpende og pro forma på en god måte. For å fortsette den gode jobben som gjøres, og kontinuasjon av informasjonsflyt, stiller hele styret for en ny periode med én endring: Ulrik Høisæther trår av som styreleder og gir stafettpinnen videre til Kjersti Fossan. Hele styret er omforent dette er en god løsning for de neste to år, og håper sameiet vil gi Fossan den tillit styret også mener hun fortjener.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 721 755,-.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering for vann- og avløp.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 082 733,-.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 358 312,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Underskuddet skyldes en abnorm økning i strømkostnader høsten/vinteren 2021.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 074 632,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 270 000,- til normal drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, det er derfor budsjettet en økning i denne posten for 2022.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Ingen kunne forutse den nær eksplorative økningen i strømpriser høsten 2021. Som det fremkommer av regnskapet ble kostnader forbundet med energi/fyring mer enn doblet i

2021 sammenlignet med 2020. Økningen er på mer enn 600,000kr, og er hele årsaken til at sameiet går i underskudd for 2021. Hadde det ikke vært for denne massive økningen, ville sameiet gått med et overskudd på nær 240,000kr. Dette er også grunnen til at fellesutgifter økes med 10% for 2022. OBOS har informert styret om at andre sameier i Oslo har økt sine fellesutgifter med 10-20% som en følge av strømkrisen. Malmøgata 11-13 hadde og har fremdeles oppsparte midler å trekke på, og velger derfor å legge seg i den lavere delen av denne økningen.

OBOS har svart følgende om mulig refusjon:  
Dette vet vi pr. slutten av januar.

- boligselskap skal få strømstøtte for såkalt husholdningsstrøm, tilsvarende som privatpersoner
- kompensasjon gis for samme tidsperiode som privatpersoner (desember, januar, februar og mars)
- det som kompenseres er:  
Desember- 55 % av kostnad på strømpris over 70 øre/kWh (uten mva)  
Januar-mars – 80% av kostnad på strømpris over 70 øre/kWh (uten mva)

Boligselskapene må fortsatt dekke avgifter, nettleie og resterende andel av strømprisen

Kompensasjonen vil kommet etterskuddsvis, og det kan ta noe tid. Fortsatt noen formelle beslutninger av regjering/storting som må tas før nettselskapene kan gi kompensasjonen.

Vi er informert om at noen netteiere har allerede gitt en kompensasjon på målere som de har identifisert til husholdningsforbruk og hvor forbruket er under 5 000 kWh pr mnd.

Hva med Fjernvarme?

Det gis samme støtte som for strøm. Fjernvarmeselskapene skal derfor ta hensyn til støttesatsen for høy strømpris når de beregner sine priser for husholdningskunder. Det må sees på informasjon fra den enkelte fjernvarmeleverandør i forhold til hvordan dette fremgår på fakturaer. Det vil komme ny informasjon fra NVE og eventuelt netteierne om den praktiske løsningen på denne kompensasjonen. OBOS bidrar sammen med NBBL i møter med NVE, hvor vi gir informasjon om ulike boligselskaper og hvordan energikostnader til husholdningsforbruk kostnadsføres i ulike selskapstyper.

### Lån

Malmøgata 11-13 Sameie har ingen lån.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1. april 2022.

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

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Malmøgata 11-13 Sameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EVKEO-6SFUV-ZUVQT-YYUAN-SLOQ7-26E15



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 304 456	2 284 392	2 304 000	2 400 000
Andre inntekter	3	417 299	438 964	445 000	445 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 721 755</b>	<b>2 723 356</b>	<b>2 749 000</b>	<b>2 845 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 500	-28 500
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-9 208	-8 135	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-100 325	-97 548	-100 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-34 802	-120 986	-105 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-452 851	-735 930	-750 000	-350 000
Forsikringer		-190 246	-178 965	-187 000	-196 000
Kommunale avgifter	9	-690 361	-732 565	-745 000	-763 000
Energi/fyring	10	-1 023 792	-410 378	-590 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-101 539	-213 435	-218 000	-95 000
Andre driftskostnader	11	-251 409	-120 988	-158 500	-223 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 082 733</b>	<b>-2 847 128</b>	<b>-3 090 000</b>	<b>-2 928 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-360 978</b>	<b>-123 772</b>	<b>-341 000</b>	<b>-83 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	2 705	6 962	0	0
Finanskostnader	13	-39	-62	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 666</b>	<b>6 900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-358 312</b>	<b>-116 872</b>	<b>-341 000</b>	<b>-83 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-358 312	-116 872		

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



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		143	3 908
Kundefordringer		140	140
Forskuddsbetalte kostnader		72 441	102 882
Driftskonto OBOS-banken		182 926	347 242
Sparekonto OBOS-banken		1 111 875	1 209 309
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 367 525</b>	<b>1 663 481</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 367 525</b>	<b>1 663 481</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 074 632	1 432 943
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 074 632</b>	<b>1 432 943</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 480	30 969
Leverandørgjeld		276 413	199 569
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>292 893</b>	<b>230 538</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 367 525</b>	<b>1 663 481</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslø, 10.02.2022  
Styret i Malmøgata 11-13 Sameie

Ulrik Høisæther

Kjersti Fossan

Maria C Mediaas Jørstad

Pablo Rosales

**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.

## SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 616 784
A-konto energi	426 888
TV/bredbånd	191 688
Seksjonert lokale	69 096
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 304 456</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Vidrefakturering vann og avløp	417 299
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>417 299</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 208.

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

Juridisk bistand	-29 365
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 437
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-34 802</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-72 149
Drift/vedlikehold VVS	-47 090
Drift/vedlikehold elektro	-9 235
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 609
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 701
Drift/vedlikehold brannsikring	-95 788
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-177 991
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-11 026
Kostnader dugnader	-3 263
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-452 851</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-564 689
Renovasjonsavgift	-125 672
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-690 361</b>

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

Elektrisk energi	-131 859
Fjernvarme	-891 933
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 023 792</b>

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

Container	-1 088
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 125
Lyspærer og sikringer	-2 107



12

Malmøgata 11-13 Sameie

Vaktmestertjenester	-50 617
Renhold ved firmaer	-160 660
Snørydding	-4 023
Andre fremmede tjenester	-105
Trykksaker	-592
Porto	-1 029
Bank- og kortgebyr	-3 063
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-251 409</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 566
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	139
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>2 705</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-39
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-39</b>



## Annem 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

Eier kan bestilles nøkler mot gebyr hos OBOS Eiendomsforvaltning på e-post: [oef@obos.no](mailto: 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](mailto: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 slokkeutstyr 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 1.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 4.03.22

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Preben Rasmussen godkjennes som digital møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Pablo Rosales er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000,-

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Kjersti Fossan

**Styremedlem** (3 skal velges)

Maria Mediaas Jørstad

Pablo Rosales

Ulrik Høisæther

**Varamedlem** (1 skal velges)

Odd Harald Wasenden



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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