



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 240 881
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET MALERHAUGVEIEN
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

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, 14.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 223 994	2 098 995
Sum inntekter		2 223 994	2 098 995
Kostnader			
Lønnskostnad		110 136	114 100
Annen driftskostnad		1 803 928	2 174 421
Sum kostnader		1 914 063	2 288 521
Driftsresultat		309 931	-189 526
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 498	24 062
Sum finansinntekter		18 498	24 062
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		18 498	24 062
Ordinært resultat før skattekostnad		328 429	-165 464
Ordinært resultat etter skattekostnad		328 429	-165 464
Årsresultat		328 429	-165 464
Totalresultat		328 429	-165 464
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		328 429	-165 464
Sum overføringer og disponeringer		328 429	-165 464



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		257 311	169 944
Andre fordringer		118 824	130 256
Sum fordringer		376 135	300 200
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 077 282	1 847 310
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 077 282	1 847 310
Sum omløpsmidler		2 453 416	2 147 510
SUM EIENDELER		2 453 416	2 147 510

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		2 287 784	1 884 355
Sum opptjent egenkapital		2 287 784	1 884 355
Sum egenkapital		2 287 784	1 884 355
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		55 037	250 027
Annen kortsiktig gjeld		110 595	13 128
Sum kortsiktig gjeld		165 632	263 155
Sum gjeld		165 632	263 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 453 416	2 147 510



Årsmøte 2021

E-Sameiet Malerhaugveien

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 26. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i E-Sameiet Malerhaugveien. Avstemningen åpner 20. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1176>

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i E-Sameiet Malerhaugveien

Nils Skogheim

Arnstein Kvilhaug

Bård Lerberg



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

Vedlegg

1. Digitale årsmøter 2021 - informasjon til styret og eierne.pdf



Digital gjennomføring av årsmøtet i 2021

Det ordinære årsmøtet i Eierseksjonssameiet Malerhaugveien vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 20.4.2021 kl. 09:00.
- Møtet er åpent for avstemming i 6 døgn, siste dato for avstemming er 26.4.2021 før kl. 09:00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet når det åpner.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

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

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

Årsmøtet åpnes 20.4.21 og er åpent for avstemming i 6 døgn, siste dato for avstemming er 26.4.21

Selskapsnummer: 1176 **Selskapsnavn** Eierseksjonssameiet Malerhaugveien

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller ikke 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:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

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

Kamilla Marie Johnsen og Arnstein Kvilhaug velges som protokollvitner.

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

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	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 120 000 eller kr. 100 000. Styret innstiller på forslag 1 på kr. 120 000 da de to styremedlemmene mener at styreleder fortjener et større beløp pga. stor arbeidsbelastning.

Kr. 120 000

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

Kr. 100 000

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



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

Det skal velges 1 styremedlem og 1 varamedlem. Begge skal velges for 2 år.

Det stiller to kandidater til valg som styremedlem. Sett kryss ved kun 1 kandidat til styremedlem.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Bård Lerberg	
Styremedlem	Sofia Olsson	
Varamedlem	Rolf Gunnar Reisænen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder, Nils Skogheim, innen fristen 26. april slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kamilla Marie Johnsen og Arnstein Kvilhaug velges som protokollvitner.



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

1.1176 - Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nils Skogheim	Malerhaugveien 26C	2020-2022
Styremedlem	Arnstein Kvilhaug	Malerhaugveien 26 C	2020-2022
Styremedlem	Bård Lerberg	Malerhaugveien 26 D	2019-2021
Varamedlem	Kamilla Marie Johnsen	Malerhaugveien 26 D	2020-2022
Varamedlem	Jorunn Seland	Malerhaugveien 24 B	2019-2021

Valgkomiteen

Kristin Gravdal	Malerhaugveien 26 C	2020-2021
-----------------	---------------------	-----------

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om eierseksjonssameiet Malerhaugveien

Sameiet består av 61 seksjoner.

Eierseksjonssameiet Malerhaugveien er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987240881, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Malerhaugen 24 A og B
Malerhaugen 26 C og D

Gårds- og bruksnummer: 129 / 40

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.

Eierseksjonssameiet Malerhaugveien 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 beretning

Styret har i 2020 avholdt 7 styremøter. Til møtene er såvel styremedlemmer som varamedlemmer invitert. Det har vært et minimum av forfall, og styret har i alle møter vært beslutningsdyktige.

Følgende saker har krevet tid og engasjement:

Avslutning av salget av deler av arealet vest for byggene.

Dette var ferdig behandlet av forrige års styre, og vårt arbeide, besto kun av formaliteter.

Dugnader i tradisjonell form ble ikke gjennomført grunnet den pågående pandemien. Men «et spontant arbeide» med luking av områdene mellom M24 og M26CD, ble allikevel utført med stor entusiasme.

Øvrig vedlikehold av grøntarealer, utover vaktmesteraktiviteter, ble bestilt av kompetente leverandører.

Heisene i sameiet hadde noen uventede nykker sommeren 2020, og det ble mye kommunikasjon med serviceleverandører Kone heiser. Dette ble fulgt tett opp, og har fungert som forventet etter det. Imidlertid meldes det om «litt slitne» dørfunksjoner, så i fremtiden må det nok påregnes økte kostnader.

HMS, Helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført hms-kartlegging, og utførte i sommer 10-årskontroll av alle pulverslukkere i sameiet. Dette krevde en god dose logistikk, men takket være flinke beboere ble det gjennomført nøyaktig som planlagt.

Test av brannvarslingsanlegget ble gjennomført i september. Noen mindre avvik ble avslørt og rettet. Kostnaden for dette fordeles med USBL.

Sandkassen i gården.

Styret vurderer å skifte sanden, ev. legge opp til annen aktivitet for barna.

Sanden i kassen bør absolutt skiftes, og vi mottar gode forslag til endringer.

GET BLE TELIA

Get ble kjøpt opp av Telia i september, og i den sammenheng reforhandlet

Styret avtalen vi hadde med Get, og dette resulterte i dobbelt så raskt internett (100 Mbps) samt mulighet for å bestille TELIA box med opptaksfunksjon og 4K signal.

Anleggsarbeider i Malerhaugvn.

I løpet av sommer/ høst startet det opp grunnarbeider i M20 og M28. I tillegg startet arbeidet med utvidelse/fornyelse av VVS-arbeider i gaten.

Dette har påført oss alle mye støy, og ubehageligheter. Avfallsboden ved M26 måtte stenges, og en endeløs kommunikasjon med Oslo kommunes renovasjonsenhet ble resultatet. Dette har fungert bedre i 2021, og i skrivende stund håper vi at vi snart kan vende tilbake til normalen.

Støy og støv må vi nok innse blir resultatet av byggeaktivitetene også denne sommeren.

Trøsten får være at alt blir noenlunde likt ferdig.

Men vi vet jo, at USBL starter riving på motsatt side i løpet av høsten.



Planlagt vedlikeholdsarbeider.

Utvendig vedlikehold av bygningene er helt nødvendig, og vil nødvendigvis gjøre innhogg i vedlikeholdskontoen.

Først og fremst er det helt nødvendig å få malt vinduene utvendig. Og så er det jo slik, at når vi må ha inn håndverkere med lifter, så vil det være økonomisk å ta med andre arbeider i høyden også.

Og før maling må det utføres fasadevask. Dette er en stor jobb, og vi har engasjert OBOS prosjekt til å hjelpe med anbud og oppfølging.

Styret
Nils Skogheim
Styreleder



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 2 223 994.

Dette er kr 3 994 høyere enn budsjettert og skyldes i all hovedsak «Andre inntekter» som består av innbetaling fra en seksjonseier pga. viderefakturering.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 914 063.

Dette er ca. kr 463 000 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er benyttet langt mindre til drift og vedlikehold. Det er også benyttet langt mindre på posten «Energi og fyring» (fjernvarme) grunnet de lave energiprisene i 2020.

Resultat

Årets resultat på kr 328 429 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

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 2 287 784.

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 500 000 til større vedlikehold som omfatter maling av vinduskarmer.

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 budsjettert med betydelig høyere energikostnader i 2021 enn faktisk kostnad i 2020 da prisene var ekstraordinære lave.

Forsikring

Det er budsjettert med en økning i forsikringspremien for 2021 på 5 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameiet Malerhaugveien.

Lån

Eierseksjonssameiet Malerhaugveien har ikke 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 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.

Bakgrunnen for endringen er generelle prisøkninger samt planlagt større vedlikehold og rehabilitering de neste årene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Malerhaugveien

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Malerhaugveien.

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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NIKAD-OQKB2-EICE6-NVIF4-DTSC6-A1GBY



EIERSEKSJONSSAMEIET MALERHAUGVEIEN ORG.NR. 987 240 881, KUNDENR. 1176

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 220 048	2 092 464	2 220 000	2 360 000
Innbetalinger		0	6 531	0	0
Andre inntekter	3	3 946	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 223 994	2 098 995	2 220 000	2 360 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 136	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 445	-7 544	-10 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-103 315	-100 405	-103 000	-105 500
Konsulenthonorar	7	-10 190	-11 623	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-341 658	-607 895	-593 000	-1 073 000
Forsikringer		-95 258	-84 882	-90 000	-100 000
Kommunale avgifter	9	-435 983	-403 418	-435 970	-439 930
Energi/fyring	10	-299 048	-490 546	-520 000	-510 000
TV-anlegg/bredbånd		-290 845	-287 231	-295 000	-296 000
Andre driftskostnader	11	-218 187	-180 878	-196 000	-264 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 914 063	-2 288 521	-2 377 070	-2 930 530
DRIFTSRESULTAT		309 931	-189 526	-157 070	-570 530
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	18 498	24 062	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		18 498	24 062	0	0
ÅRSRESULTAT		328 429	-165 464	-157 070	-570 530
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-165 464		
Til opptjent egenkapital		328 429	0		



EIERSEKSJONSSAMEIET MALERHAUGVEIEN
ORG.NR. 987 240 881, KUNDENR. 1176

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	0
Kundefordringer		257 311	169 944
Forskuddsbetalte kostnader		75 144	72 490
Andre kortsiktige fordringer	13	43 645	57 766
Driftskonto OBOS-banken		429 879	357 094
Sparekonto OBOS-banken		1 647 403	1 490 217
SUM OMLØPSMIDLER		2 453 416	2 147 510
SUM EIENDELER		2 453 416	2 147 510
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Salg av tomt		75 000	0
Opptjent egenkapital		2 212 784	1 884 355
SUM EGENKAPITAL		2 287 784	1 884 355
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 698	13 128
Leverandørgjeld		55 037	250 027
Annen kortsiktig gjeld	14	89 897	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		165 632	263 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 453 416	2 147 510
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.3.2021

Styret i Eierseksjonssameiet Malerhaugveien

Nils Skogheim /s/

Arnstein Kvilhaug /s/

Bård Lerberg /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 401 684
Fjernvarme	513 852
Kabel-tv	180 072
Bredbånd	124 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 220 048

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturering eksterne	3 946
SUM ANDRE INNETEKTER	3 946

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-32
Arbeidsgiveravgift	-14 104
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 136

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 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 445.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 190
SUM KONSULENTHONORAR	-10 190

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 695
Drift/vedlikehold VVS	-43 334
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 770
Drift/vedlikehold heisanlegg	-172 332
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 938
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 132
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 457
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-341 658

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-262 103
Renovasjonsavgift	-173 880
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-435 983

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-41 207
Fjernvarme	-257 840
SUM ENERGI / FYRING	-299 048

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

Container	-3 992
Vaktmestertjenester	-40 452
Renhold ved firmaer	-107 085
Snørydding	-26 276
Gressklipping	-28 740
Kopieringsmaterieill	-1 249
Trykksaker	-3 044
Andre kontorkostnader	-844
Porto	-2 507
Bilgodtgjørelse	-210
Reisekostnader	-6
Bank- og kortgebyr	-3 331
Velferdskostnader	-450
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-218 187

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	158
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 186
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 154
SUM FINANSINNTEKTER	18 498

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode fra USBL	43 645
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	43 645

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fortum Oslo Varme, fjernvarme desember 2020	-80 827
Entelios, strøm desember 2020	-9 070
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-89 897



Annenn 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.

Vaktmester og renhold

Firmaet Rene Bygårder AS ivaretar sameiets vaktmestertjeneste og firmaet Rene Trapper AS ivaretar renholdet.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles via styreleder på epost. Alle nr. på nøklene må oppgis, sammen med antall og beskjed om nøklene skal sendes i oppkrav eller hentes i butikken til Hemer Lås AS, Tåsenveien 28, 0853 Oslo. NB! – kun registrerte eiere kan bestille.

Endring, bestilling av navneskilt til postkassene: Dette sendes direkte til firmaet Bergersen AS som holder til i Trondheimsveien 47. Bestillingen sendes på epost til: skilt@r-bergersen.no. I bestillingen må det oppgis at det gjelder Eierseksjonssameiet Malerhaugveien. Videre må det oppgis om skiltene ønskes sendt pr. postoppkrav, eller hentes/betales direkte ved frammøte hos firmaet i deres åpningstid.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86134360. 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 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.

Fjernvarme

Eierseksjonssameiet Malerhaugveien får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia er leverandør av kabel-TV tjenester til sameiet, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-TV. Telias servicetelefon 92 40 50 50 er betjent mandag – fredag mellom kl. 08.00 og 20.00 og lørdag kl. 09.00 og 17.00– søndag mellom kl. 10.00 og 15.00. Feilmelding og support kan også meldes på www.telia.no.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2006 - 2007	Reklamasjon vedr. fuktskader
2010	Skiftet garasjeport
2011	Malt alle utvendige treflater (vinduer, dører, trepaneler og skillevegger av tre på terrassene)
2012	Utført vedlikehold på heisene
2012	Skiftet styringssystem til garasjeport
2013	Skiftet til led-lys i garasjen
2014	Skiftet til led-lys i bodområder og oppganger, montert stålprofiler på inngangsdørene til garasjen og oppgangene.
2015	Byttet porttelefonsystem.
2016	Oppgradert brannvarslingsanlegget.
2017	Byttet kameraovervåkingssystem, montert låser på oppgangsdørene fra garasjen, byttet avfuktningsanlegg i bodområdet mellom M24 og M26, rens av avtrekkskanalene.
2018	Installering av nytt kameraovervåkingssystem. Nedklipping og nyplanting av hekken mot gårdsrommet foran M26C og D. Diverse vedlikeholdsarbeider, herunder skifte av tak og maling av søppelbodene, og rensing av takene over inngangspartiene, inkl. påføring av asfaltmasse.
2019	Maling av alle oppgangene. Tetting av sprekker i asfalten foran M26D.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret.

Styrets innstilling

Styret innstiller på forslag 1 på kr. 120 000 da de to styremedlemmene mener at styreleder fortjener et større beløp pga. stor arbeidsbelastning.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000.

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styremedlem og 1 varamedlem. Begge skal velges for 2 år.

Det stiller to kandidater til valg som styremedlem.

Innstilling

Valgkomitéens innstilling er vedlagt, men komitéen tar ikke stilling til valget mellom de to kandidatene til vervet som styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Bård Lerberg

Sofia Olsson

Valg av 1 Varamedlem Velges for 2 år

Rolf Gunnar Reisænen

Vedlegg

1.1176 - Valgkomitéens innstilling.pdf



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.