



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 788 609
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MAUDBUKTA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

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, 01.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 774 336	1 704 599
Sum inntekter		1 774 336	1 704 599
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 734 266	1 728 107
Sum kostnader		2 802 726	1 796 567
Driftsresultat		-1 028 390	-91 968
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		114	1 620
Sum finansinntekter		114	1 620
Annen finanskostnad		9 866	
Sum finanskostnader		9 866	0
Netto finans		-9 752	1 620
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 038 142	-90 348
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 038 142	-90 348
Årsresultat		-1 038 142	-90 348
Totalresultat		-1 038 142	-90 348
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 038 142	-90 348
Sum overføringer og disponeringer		-1 038 142	-90 348



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			
Andre fordringer		14 782	108 263
Sum fordringer		14 782	108 263
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		27 966	147 983
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 966	147 983
Sum omløpsmidler		42 747	256 246
SUM EIENDELER		42 747	256 246

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			4 596
Udekket tap		1 033 546	
Sum opptjent egenkapital		-1 033 546	4 596
Sum egenkapital		-1 033 546	4 596
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		593 312	
Sum annen langsiktig gjeld		593 312	0
Sum langsiktig gjeld		593 312	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		124	
Leverandørgjeld		446 953	240 812
Annen kortsiktig gjeld		35 905	10 839
Sum kortsiktig gjeld		482 982	251 651
Sum gjeld		1 076 294	251 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 747	256 246



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458925

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 788 609
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MAUDBUKTA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 998 788 609
MAUDBUKTA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 774 336	1 704 599
Sum inntekter		1 774 336	1 704 599
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 734 266	1 728 107
Sum kostnader		2 802 726	1 796 567
Driftsresultat		-1 028 390	-91 968
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		114	1 620
Sum finansinntekter		114	1 620
Annen finanskostnad		9 866	
Sum finanskostnader		9 866	0
Netto finans		-9 752	1 620
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 038 142	-90 348
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 038 142	-90 348
Årsresultat		-1 038 142	-90 348
Totalresultat		-1 038 142	-90 348
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 038 142	-90 348
Sum overføringer og disponeringer		-1 038 142	-90 348



Organisasjonsnr: 998 788 609
MAUDBUKTA BOLIGSAMEIE

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		
Andre fordringer	14 782	108 263
Sum fordringer	14 782	108 263
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	27 966	147 983
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	27 966	147 983
Sum omløpsmidler	42 747	256 246
SUM EIENDELER	42 747	256 246

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		4 596
Udekket tap	1 033 546	
Sum opptjent egenkapital	-1 033 546	4 596



Sum egenkapital	-1 033 546	4 596
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	593 312	
Sum annen langsiktig gjeld	593 312	0
Sum langsiktig gjeld	593 312	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	124	
Leverandørgjeld	446 953	240 812
Annen kortsiktig gjeld	35 905	10 839
Sum kortsiktig gjeld	482 982	251 651
Sum gjeld	1 076 294	251 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	42 747	256 246



Organisasjonsnr: 998 788 609
MAUDBUKTA BOLIGSAMEIE

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Maudbukta Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 7. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Maudbukta Boligsameie. Avstemningen åpner 3. mai kl. 19:00 og lukker 7. mai kl. 19:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7175>

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. A) Forslag til endring av vedtektene, §5, pkt.8.til: Avsetning til vedlikeholdsfond gjøres hvert kvartal med en sats på 5% av fellesutgifter pr kvadratmeter. A-konto varmtvann skal ikke medregnes i grunnlaget.
6. Velferdskomite
7. Valgkomite
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Maudbukta Boligsameie

Ragnar Bang

Borghild Margrethe Arntsen

Laila Windju



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

Foreslår Borghild Margrethe Arntsen.

Forslag til vedtak

Borghild Margrethe Arntsen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

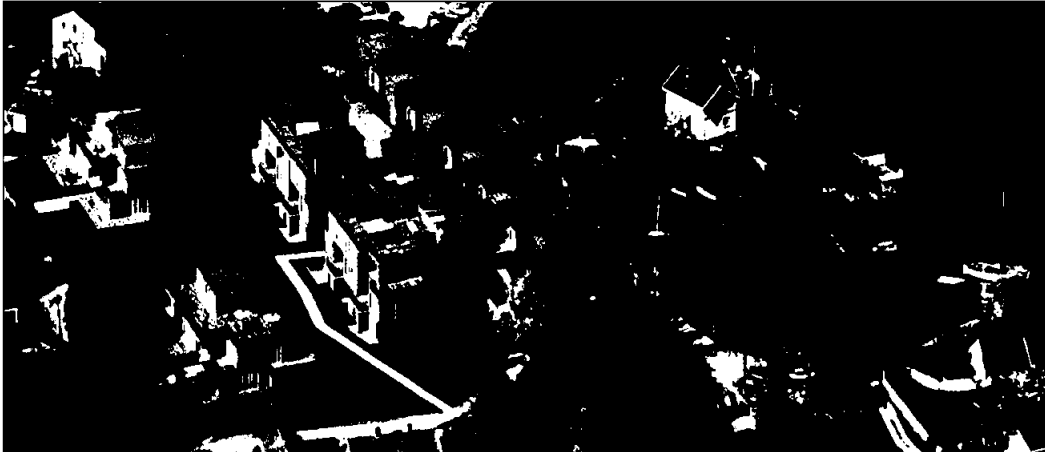
b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Styret foreslår årets resultat dekkes ved overføring av årets resultat fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat som er et underskudd foreslås dekket ved overføring fra egenkapital

Vedlegg

1. 2021-04-23-lagre digitalt sak 3- MAUDBUKTA Årsrapport FINAL.pdf



Til seksjonseierne i Maudbukta Boligsameie

Velkommen til digitalt årsmøte 2021 med oppstart mandag 3. mai 2021 kl. 19:00 og frem til 7. mai 2021.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom rapporten og viser din interesse for sameiet ved å delta på det digitale årsmøtet.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Maubukta Boligsameie 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 3. mai 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 7. mai 2021

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.
- 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 Maudbukta Boligsameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 03.05.21 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 07.05.21

Selskapsnummer: 7175 Selskapsnavn Maudbukta 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:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

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

Borghild Arntsen velges som protokollvitne

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 mot egenkapital

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

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 60 000.

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

**Saker til behandling:**

A) Sak A) Forslag til endring av vedtektene, §5, pkt.8.til:

Avsetning til vedlikeholdsfond gjøres hvert kvartal med en sats på 5% av fellesutgifter pr kvadratmeter. A-konto varmtvann skal ikke medregnes i grunnlaget. Forslag fra styret- Krever 2/3 flertall.

Saksfremstilling; Forslag fra styret: I sameiets vedtekter er det bestemt at det hvert år avsettes 4% av fellesutgiftene til et vedlikeholdsfond. Det mangler nå midler i vedlikeholdsfondet og styret foreslår at avsetningen økes til 5% for å bygge opp fondet og gjøre styret mer handlingsdyktig mht. fremtidig vedlikehold i sameiet. Krever 2/3 flertall. Se innkallingen for fullstendig saksfremstilling.

Forslag til vedtak: Forslag til endring av vedtektene, §5, pkt.8. til: Avsetning til vedlikeholdsfond gjøres hvert kvartal med en sats på 5% av fellesutgifter pr kvadratmeter. A-konto varmtvann skal ikke medregnes i grunnlaget.

For	Mot
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer, og 1 varamedlemmer-valgkomitee og velferdskomitee

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Laila Windju-1 år	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Borghild Arntsen-2 år	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Bjørn Ingier-1 år	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Lars Petter Larsen-1 år	<input type="checkbox"/>
Valgkomite	Ragnar Bagn- 1 år	<input type="checkbox"/>
Valgkomite	Odd Arne Løseth- 1år	<input type="checkbox"/>
Velferdskomite	Marianne Teigen Løvdahl	<input type="checkbox"/>
Velferdskomite	Marianne Smedberg	<input type="checkbox"/>
Velferdskomite	Liv Salvesen	<input type="checkbox"/>

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

Epost; ragnar.skipper@gmail.com

Eller leveres til postkassen til Ragnar Bang, Bruksveien 37 A, 1390 Vollen innen fristen.



Innkalling til digitalt årsmøte

**Ordinært årsmøte i Maubukta Boligsameie
åpnes digitalt mandag 3. mai 2021 kl. 19:00 – og varer til 7. mai 2021.**

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
 - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
 - D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2020**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår å dekke årets underskudd av egenkapital

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

5. **INNKOMNE FORSLAG**

B) Forslag til endring av vedtektene, §5, pkt.8.til:
Avsetning til vedlikeholdsfond gjøres hvert kvartal med en sats på 5% av fellesutgifter pr kvadratmeter. A-konto varmtvann skal ikke medregnes i grunnlaget.
Forslag fra styret- Krever 2/3 flertall.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 1 år
 - B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
 - D) Valg av 1 varamedlem for 1 år
 - E) Valg av valgkomité

Vollen, 22. april 2021

Styret i Maubukta Boligsameie

Ragnar Bang Laila Windju Borghild Arntsen



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret	Navn	Valgperiode	Adresse
Leder	Ragnar Bang	2020-2021	Bruksveien 37 A
Styremedlem	Borghild Margrethe Arntsen	2020-2021	Bruksveien 18
Styremedlem	Laila Windju	2020-2022	Bruksveien 10
Varamedlem	Thomas Roander	2020-2021	Bruksveien 27

Valgkomiteen

Terje Andresen	Bruksveien 18
Odd Arne Løseth	Bruksveien 10

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Maudbukta Boligsameie

Sameiet består av 29 seksjoner.

Maudbukta Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998788609, og ligger i Asker kommune med følgende adresse:

Bruksveien 8–37B

Gårdsnummer: 66 og bruksnummer: 43

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.

Maudbukta 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 BDO AS.



Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid

Styret arbeider i.h.t generelle 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

Maudbukta Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Asker & Bærum vaktmesterkompani AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565675. 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 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.

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.

Styrets arbeid

Styret har i perioden fra 01. januar 2020 til 31. desember 2020 gjennomført 11 ordinære styremøter, i tillegg til befaringer og oppfølging av sameiets eiendom.

Styret har for øvrig arbeidet med følgende saker:

Oppfølging av kontrakter for service og drift

- Vaktmester
- Gartner
- Brannsikring
- Ventilasjonsaggregater
- Garasjeporter
- Fyringsanlegg
- Elektriker
- Rørlegger
- Gass peiser
- Varmeanlegg
- Utvendig gass anlegg
- Heiser

Felling av 3 trær mellom D og E Hus

Det har vært dialog med naboer i Bruksveien som ikke ønsker at trær fjernes. Naboer må akseptere for at kommunen skal gi tillatelse til fjerning av trær. Trærne er i h.t reguleringsplanen fredet.

Saken er tilbakesendt til beboer for eventuelt å føre saken videre.

Dugnad

Det ble i 2020 gjennomført dugnad for vedlikehold av utearealene med meget godt fremmøte fra beboerne. Det ble avsatt en kveld, og arbeidsinnsatsen var stor.

Reklamasjoner

For at alle skal få en samlet redegjørelse for utbedringsarbeidene som nå pågår, sakens gang framover og videre planer, så vil med dette styret gi en oppsummering.

Det ble av styret med bakgrunn av feil og mangler funnet av Røed-Larsen på hans store terrasse mot vest fremmet reklamasjonssak mot Maudbukta Eiendom AS på de utførte arbeidene. Modifikasjoner på Røed-Larsen sin terrasse og andre terrasser ble utført av Bermingrud AS som utførende entreprenør.

På Røed-Larsen sin terrasse så ble disse modifikasjonene ikke akseptert som tilstrekkelige.

Det ble observert lekkasje og fuktighetsinntrenging inn i leiligheten under Røed-Larsen med årsak i feil og mangler på Røed-Larsen og Gløersen sin terrasse mot vest i tredje etasje.

Med bakgrunn i lovens krav om formell innsendt stevning til retten innen tre år etter fremsatt klage valgte styret å engasjere advokat for å utforme stevning mot Maudbukta Eiendom AS.

I forbindelse med utforming av krav mot Maudbukta Eiendom AS og Bermingrud AS så ble Multikonsult engasjert for å lage en rapport om kvaliteten og den tekniske løsningen på de utførte arbeidene på terrassen til Røed-Larsen.

For å prøve å få en dialog med Maudbukta Eiendom AS og Bermingrud AS så ble rapporten fra Multikonsult oversendt disse. Begge tilbakeviste rapporten med at det var Maudbukta Boligsameie som ikke hadde sørget for at beboerne hadde fjernet snø og hindret vannansamling på terrassen.

Det ble avholdt møte med Maudbukta Eiendom AS som sa seg villige til å utbetale det resterende beløp, kr. 100.000 som sto på selskapets konto som en kompensasjon. På dette tidspunktet var det estimerte beløpet for utbedring av Røed-Larsen sin terrasse samt noen andre reklamasjonsaker (bl.a. lekkasjer under vinduer i A-husene) som var meldt inn innen lovens frister, kr. 1.179.458. Kostnadsoverslaget var basert på befaring med lokale håndverksbedrifter innenfor blikkenslagerarbeider og murarbeider. På dette tidspunktet hadde man ikke fullstendig oversikt over hvordan terrassene var bygd opp med tanke på isolasjon og tykkelse av påstøp.

I etterkant av vår stevning så har Bermingrud AS og Bermingrud gruppen gått konkurs og meldt oppbud. Vårt krav er sendt inn til bostyret. Maudbukta Boligsameie har fått sin sak behandlet i forliksrådet. Maudbukta Boligsameie stilte ved styreformann og Advokat. Motparten stilte ikke. Forliksrådet har utstedt en utblivelsesdom til fordel for Maudbukta Boligsameie på kr. 737.000.

Med bakgrunn i avholdt ekstraordinært årsmøte hvor det ble gitt aksept for å benytte vedlikeholdsfondets midler og å oppta et lån for å finansiere utbedringene, så har styret igangsatt de påkrevde arbeider.

Styret har som ansvar å sørge for at det som i Eierseksjonsloven er definert som fellesområder til enhver tid tilfredsstillende de krav som er gjeldende for de forskjellige typer anlegg. Den valgte tekniske løsning og den håndverksmessige utførelsen tilfredsstillende ikke de krav som gjelder for den type konstruksjoner. Løsningene og utførelsen medfører lekkasjer og vannskader på enkelte beboeres enheter samt at den forringer kvaliteten og verdien av fellesskapets bygningsmasse.

Sameiet kan ikke ha løsninger på fellesarealer som kan skape erstatningsansvar ved eventuelle videresalg av eierseksjoner.

Som ovenfor beskrevet så har utbedringsarbeidene og løsninger måtte bli løpende vurdert etter hva som har fremkommet av feil og mangler etter hvert som eksisterende beslag, kledning og påstøp har blitt fjernet.

Øvrige terrasser i sameiet.

Styret har sammen med teknisk komite vurdert det dithen basert på den erfaring som nå er gjort på terrassene hos Røed-Larsen og Gløersen samt visuell inspeksjon av noen av de øvrige terrasser at det gjøres en befaring sammen med en uavhengig byggeteknisk konsulent for å vurdere enklere løsninger for utbedring for de små terrassene. De mindre terrasser hvor det er foretatt en visuell inspeksjon er fallet korrekt, men den tekniske løsningen i forkant som gjør at vann trenger inn i konstruksjonen under beslag er identisk med det som er avdekket på de terrasser hvor det er gjort modifikasjoner.

På de store takterrassene og på flate tak generelt er det pr. i dag ikke observert lekkasjer.

Det vises for øvrig til informasjonsskriv sendt til alle beboere 08.12.2020

Kartlegging og plan for øvrige terrasser vil starte på våren 2021.

En grov vurdering av øvrige terrasser er gjort. På flere terrasser er det tydelige problemer med at tetting med membran i forkant ikke er gjort på en tilfredsstillende måte. Det medfører at underliggende konstruksjon og feste for rekkverk er råttent.

På en terrasse på bakkenivå i E-Hus har det måttet igangsettes utbedringstiltak da kledding og vegg var råttent og forårsaket fukt i underliggende leilighet.

Med bakgrunn i det omfanget som styret ser at disse utbedringsarbeidene vil ha, så har styret besluttet å oppta et ytterligere lån i OBOS Banken på kr 3. mill utover det allerede etablerte lån på kr 1. mill som har gått til dekking av kostnader til de allerede utførte arbeidene.

"Pergola"

Styret har mottatt forespørsler om å kunne oppføre "pergola" på terrasser. Inntil nå er det kun A-husene som har oppført "pergola", dette er søknadspliktig til styret og ev til kommunen.

Det er en rekke forhold som må vurderes i forbindelse med oppføring av "pergola". Ifølge retningslinjer for solavskjerming i sameiet skal det være enhetlige løsninger på bygningenes fasade, og "pergolaer" må ikke gå utenfor bygningenes fasader. Retningslinjene sier også at markiser og "pergolaer" ikke kan ha en størrelse eller oppføres på en slik måte at dette hindrer utsyn/utsikt for andre beboere eller reduserer solforhold for andre beboere.

Styret har hatt størst fokus på rehabilitering av terrasser denne styreperioden og har dermed ikke prioritert arbeide knyttet til "pergola". Før eventuell oppføring av "pergola" ønsker styret at det gjøres en status for alle terrasser i sameiet - med hensyn til problemer vi har sett ved enkelte boenheter. Dersom utbedring må skje på flere terrasser må dette gjennomføres før eventuell oppføring av "pergola".

Parallelt med kartlegging av terrasser ønsker styret at det opprettes en arbeidsgruppe av beboere som representerer B/C og D/E blokkene (tre beboere). Arbeidsgruppen bes legge fram et forslag til utforming (farge, størrelse, estetikk) av "pergola" og retningslinjer for sameiet, og presenterer det for styret for videre behandling. Det er viktig at installasjoner ikke skal gå ut over sameiets utnyttelsesgrad.

Styrommet fra OBOS

Styrommet er et digitalt styreverktøy for borettslag og sameier som er forvaltet av OBOS. Verktøy er utviklet for å gjøre Styrearbeidet enkelt.

Dette tok styret i bruk fra styremøtet i oktober 2020. Det har blitt gjort en jobb for å samle dokumentasjon på vårt område på Styrommet – slik at nåværende og kommende styrer finner relevant dokumentasjon og historikk på ett sted. Videre er det også en økonomimodell som gjør regnskapsarbeidet oversiktlig og likt for alle. Det er satt opp en



leverandøroversikt som enkelt viser hvilke leverandører sameiet har, samt hvilke avtaler som til enhver tid gjelder.

Styret bruker mindre tid på å opprette saker, gjøre vedtak og sende ut referat fra styremøter, og kan jobbe mer effektivt.

Vibbo fra OBOS

Vibbo er en helt ny app som gjør styret mer tilgjengelig, så styret og beboere kan kommunisere med hverandre og samarbeide om å skape et best mulig boligfelleskap. Vibbo gir styret mulighet for å publisere nyheter, opprette temaer, svare på kommentarer, administrere beboere og mye mer.

Styret ønsker å legge mer informasjon inn på appen i neste styreperiode og ta den i bruk i større grad fremover. Styret sendte ut en oppfordring til beboere i Maudbukta Boligsameie om å bli kjent med denne appen, og hittil er det 16 av 29 boliger som har en eller flere som har logget på Vibbo, vi oppfordrer alle til å logge inn og ta verktøyet i bruk.

Du får tilgang til Vibbo ved å logge deg inn på PC'en på **vibbo.no** eller ved å laste ned appen på din mobiltelefon.

Automatiske døråpnere

Styret mottok forespørsel fra beboer om å montere automatiske døråpnere på inngangsdører da dørene er tunge og vanskelig å få opp ved redusert funksjonsnivå. Styret er nå i dialog med Assa Abloy for å få pristilbud og montering av døråpnere.

HMS

Det viktigste ved en HMS-plan er å utføre det lovpålagte arbeidet sameiet skal gjøre for å sikre mot skade på helse og miljø.

Det ble gjennomført inspeksjon av Brannvesenet i august. Bakgrunnen for dette var et ønske fra styret om å se på tiltak for å øke brannsikkerheten og forebyggende tiltak. Brannvesenet ga en rekke tilbakemeldinger gjengitt i rundskriv fra styret, samt aksjonspunkter for styret.

Det har i 2020 ikke vært rapportert noen HMS-hendelser.

Teknisk komité

Komiteen har fungert bra og saker følges opp jevnlig med styret. Teknisk komité er engasjert i reklamasjonssaker mot Maudbukta Eiendom AS..

- EL arbeider: Tor S med Per S som backup.
- Heiser: Odd Arne L med Ragnar B som backup.
- Snøsmelteanlegg: Per S med Odd Arne L som backup.
- Byggeteknisk: Erik T med Ragnar B som backup.
- Garasjeporter: Ragnar B med Odd Arne L som backup.
- Varmepumpeanlegg: Per S med Odd Arne L som backup.



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr. 1 774 336.

Dette er kr. 95 336 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innbetaling av forlikssum på kr. 100 000, se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 802 726.

Dette er kr 1 199 226 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rehabilitering av terrasser.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 1 038 142 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Sameiet hadde pr. 31.12.2020 negativ arbeidskapital på kr. -440 235.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2021. Tiltakene innebærer låneopptak på kr. 600 000.

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. 508 500 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Asker kommune

Det er lagt inn en generell prisøkning på kr. 3 000 på de kommunale avgiftene.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet til kr. 240 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Maudbukta Boligsameie.

Lån

Maudbukta Boligsameie har lån i OBOS banken.

Det er et annuitetslån, med flytende rente og planlagt nedbetalingstid er 30. des. 2040.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 1. feb. 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Maudbukta Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Maudbukta Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr. økkel: P142D-L5613-MMWKS-B51PK-5M37V-10BDZ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-15 07:24:49Z



Penneo Dokumentnøkkel: P142D-L5613-MMWKS-B51PK-5M37V-10BDZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 661 561	1 704 599	1 697 000	1 775 000
Andre inntekter	3	112 775	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 774 336	1 704 599	1 697 000	1 775 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 500	-8 500
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 366	-6 626	-7 700	-7 700
Forretningsførerhonorar		-79 040	-76 813	-79 300	-81 000
Konsulenthonorar	7	-11 739	-44 741	-60 000	-67 500
Kontingenter		0	-990	-1 500	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-1 774 737	-593 583	-394 500	-508 500
Forsikringer		-193 442	-154 750	-160 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-128 528	-100 377	-118 000	-121 000
Energi/fyring		-187 016	-282 279	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-70 060	-136 478	-72 000	-72 000
Andre driftskostnader	10	-283 338	-331 469	-342 000	-284 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 802 726	-1 796 567	-1 603 500	-1 751 700
DRIFTSRESULTAT		-1 028 390	-91 968	93 500	23 300
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	114	1 620	0	0
Finanskostnader	12	-9 866	0	0	-23 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-9 752	1 620	0	-23 000
ÅRSRESULTAT		-1 038 142	-90 348	93 500	300
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-4 596	-90 348		
Udekket tap		-1 033 546	0		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 335	0
Forskuddsbetalte kostnader		8 447	108 263
Driftskonto OBOS-banken		25 956	145 984
Sparekonto OBOS-banken		800	797
Sparekonto OBOS-banken II		1 210	1 202
SUM OMLØPSMIDLER		42 747	256 246
SUM EIENDELER		42 747	256 246
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	4 596
Udekket tap	13	-1 033 546	0
SUM EGENKAPITAL		-1 033 546	4 596
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	593 312	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		593 312	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 320	10 839
Leverandørgjeld		446 953	240 812
Påløpte renter		124	0
Annen kortsiktig gjeld	15	30 585	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		482 982	251 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 747	256 246
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 11.april.2021
Styret i Maudbukta Boligsameie

Ragnar Bang/s/

Borghild Margrethe Arntsen/s/ Laila Windju/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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	735 888
Felleskostnader	286 116
A-konto varme	182 196
Gassnett/peis	111 672
A-konto varme	100 404
Renovasjon	85 536
TV/bredbånd	56 760
Garasje	41 736
Gassnett/peis	35 532
Renovasjon	27 216
TV/Bredbånd	18 060
Garasje	16 212
Varmeavregning	-35 767
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 661 561

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Forlikssak med Maudbukta Eiendom AS	100 000
Service, ekstra gasspeis	12 740
Korrigeringer på reskontro	35
SUM ANDRE INNTEKTER	112 775

NOTE: 4**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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr. 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 6 366.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Dalan advokatfirma	-6 724
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 565
Multiconsult Norge AS	-1 450
SUM KONSULENTHONORAR	-11 739

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Blikkenslageriet AS, rehabilitering av terrasse	-1 110 465
Norhagen Mur AS, rehabilitering av terrasse	-284 484
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 394 949
Drift/vedlikehold bygninger	-21 721
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-110 812
Drift/vedlikehold heisanlegg	-71 123
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-114 316
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 581
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 473
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-762
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 774 737

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

Vann- og avløpsavgift	-3 430
Renovasjonsavgift	-125 099
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-128 528

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 185
Lyspærer og sikringer	-2 118
Vaktmestertjenester	-158 078
Renhold ved firmaer	-71 834
Snørydding	-41 714
Andre fremmede tjenester	-120
Andre kontorkostnader	-140
Porto	-488
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 922
Velferdskostnader	-1 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-283 338

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	103
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11
SUM FINANSINNTEKTER	114

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 866
SUM FINANSKOSTNADER	-9 866

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

EGENKAPITAL/UDEKKET TAP

Avdeling BE7175

2013	173 266	
2014	86 017	
2015	148 067	
2016	-4 543	
2017	-95 697	
2018	53 981	
2019	-69 138	
2020	-603 063	

-311 110

Avdeling A07175

2013	83 587	
2014	46 152	
2015	3 438	
2016	-81 817	
2017	-42 790	
2018	-51 361	
2020	18 687	
	-487 554	

-511 658

Avdeling P07175

2013	-18 878	
2014	44 086	
2015	15 395	
2016	36 655	
2017	-349 862	
2018	49 246	
2019	-39 896	
2020	52 475	

-210 779

SUM EGENKAPITAL/UDEKKET TAP**-1 033 546**



NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020

-600 000

Nedbetalt i år

6 688

-593 312

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-593 312

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader, gjelder strøm desember

-30 585

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-30 585



5. INNKOMNE SAKER

Det har ikke kommet inn noen saker fra øvrige seksjonseiere.

A) Styret har følgende forslag som krever sameiemøtets godkjenning:

Forslag til endring av vedtektene, §5, pkt.8.til:

Avsetning til vedlikeholdsfond gjøres hvert kvartal med en sats på 5% av fellesutgifter pr kvadratmeter. A-konto varmtvann skal ikke medregnes i grunnlaget. Forslaget krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Saksfremstilling og styrets innstilling: I sameiets vedtekter er det bestemt at det hvert år avsettes 4% av fellesutgiftene til et vedlikeholdsfond. Det mangler nå midler i vedlikeholdsfondet og styret foreslår at avsetningen økes til 5% for å bygge opp fondet og gjøre styret mer handlingsdyktig mht. fremtidig vedlikehold i sameiet.

Forslag til endring av vedtektene, §5, pkt.8. til:

Avsetning til vedlikeholdsfond gjøres hvert kvartal med en sats på 5% av fellesutgifter pr kvadratmeter. A-konto varmtvann skal ikke medregnes i grunnlaget.



6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styre i Maudbukta boligsameie ved ordinært årsmøte 2021 den 3. mai 2021

Til årsmøtet 2021 er følgende styreverv på valg:

Styreleder for 1 år

Et styremedlem for 2 år

Et styremedlem for 1 år*

Et varamedlem for 1 år

*Valg periode for styremedlemmer er ifølge vedtektene 2 år. Når ett styremedlem forlater sitt verv før valgperiodens utløp velges et nytt styremedlem for resterende del av perioden. Dette for å opprettholde kontinuitet blant styremedlemmene, slik at ikke hele styret byttes ut samtidig. Laila Windju er valgt som styremedlem for perioden 2020-2022, hun er innstilt av valgkomiteen som styreleder ved ordinært årsmøte 2021.

Funksjon	Navn	Velges for	Kommentar
Styreleder	Laila Windju	1 år (2021-2022)	På valg
Styremedlem	Borghild Arntsen	2 år (2021-2023)	På valg/Gjenvalg
Styremedlem	Bjørn Ingier	1 år (2021-2022)	På valg/Ny i styret
Varamedlem	Lars Petter Larsen	1 år (2021-2022)	På valg/Ny i styret

Valgkomiteens kommentar

Etter valgkomiteens oppfatning har styret gjort en svært god innsats siden årsmøtet 2020. Valgkomiteen ser det derfor som meget positivt at flere av sameiets styremedlemmer stiller til gjenvalg.

Forslag til valgkomite frem til ordinært sameiermøte 2022

Ragnar Bang	Ny i valgkomiteen
Odd Arne Løseth	Gjenvalg

Andre verv/komiteer i sameiet

Sameiets vedtekter inneholder ingen bestemmelser om hvordan andre verv enn styreverv velges.

Basert på praksis fra tidligere har valgkomiteen også ved dette valget sett det som sin oppgave å komme med forslag til sammensetning av velferdskomite for 2 år (2021-2023).

Forslag til velferdskomite frem til ordinært sameiermøte 2023

Marianne Teigen Løvdahl	Gjenvalg
Marianne Smedberg	Gjenvalg
Liv Salvesen	Gjenvalg



Valgkomiteen Maudbukta boligsameie
Vollen 30. mars 2021

Odd Arne Løseth

Terje Andresen



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000



Sak 5

A) Forslag til endring av vedtektene, §5, pkt.8.til: Avsetning til vedlikeholdsfond gjøres hvert kvartal med en sats på 5% av fellesutgifter pr kvadratmeter. A-konto varmtvann skal ikke medregnes i grunnlaget.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Saksfremstilling og styrets innstilling: I sameiets vedtekter er det bestemt at det hvert år avsettes 4% av fellesutgiftene til et vedlikeholdsfond. Det mangler nå midler i vedlikeholdsfondet og styret foreslår at avsetningen økes til 5% for å bygge opp fondet og gjøre styret mer handlingsdyktig mht. fremtidig vedlikehold i sameiet.

Styrets innstilling

Saksfremstilling og styrets innstilling: I sameiets vedtekter er det bestemt at det hvert år avsettes 4% av fellesutgiftene til et vedlikeholdsfond. Det mangler nå midler i vedlikeholdsfondet og styret foreslår at avsetningen økes til 5% for å bygge opp fondet og gjøre styret mer handlingsdyktig mht. fremtidig vedlikehold i sameiet.

Forslag til vedtak

Forslag til endring av vedtektene, §5, pkt.8. til: Avsetning til vedlikeholdsfond gjøres hvert kvartal med en sats på 5% av fellesutgifter pr kvadratmeter. A-konto varmtvann skal ikke medregnes i grunnlaget.



Sak 6

Velferdskomite

Innstilling

Valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 3 Velferdskomite Velges for 1 år

Liv Salvesen

Marianne Smedberg

Marianne Teigen Løvdahl



Sak 7

Valgkomite

Innstilling

Valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomitee Velges for 1 år

Odd Arne Løseth

Ragnar Bagn



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Laila Windju

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Bjørn Ingier

Valg av 1 Styremedlemm Velges for 2 år

Borghild Arntsen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Lars Petter Larsen



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.