



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 441 917
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
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 Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 542 157	5 096 183
Sum inntekter		5 542 157	5 096 183
Kostnader			
Lønnskostnad		265 962	282 588
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 140	11 140
Annen driftskostnad		4 399 793	6 581 446
Sum kostnader		4 676 895	6 875 174
Driftsresultat		865 262	-1 778 991
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 256	73 759
Sum finansinntekter		61 256	73 759
Annen finanskostnad		692 654	820 295
Sum finanskostnader		692 654	820 295
Netto finans		-631 398	-746 536
Ordinært resultat før skattekostnad		233 864	-2 525 527
Ordinært resultat etter skattekostnad		233 864	-2 525 527
Årsresultat		233 864	-2 525 527
Totalresultat		233 864	-2 525 527
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		233 864	-2 525 527
Sum overføringer og disponeringer		233 864	-2 525 527



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 377 700	50 357 161
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		30 635	41 775
Sum varige driftsmidler		50 408 335	50 398 936
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		50 408 335	50 398 936
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 856
Andre fordringer		153 428	557 179
Sum fordringer		153 428	559 035
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 746 429	1 342 048
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 746 429	1 342 048
Sum omløpsmidler		2 899 857	1 901 083
SUM EIENDELER		53 308 192	52 300 019



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 600	10 600
Sum innskutt egenkapital		10 600	10 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 466 586	5 700 449
Sum opptjent egenkapital		-5 466 586	-5 700 449
Sum egenkapital		-5 455 986	-5 689 849
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 172 000	34 671 646
Øvrig langsiktig gjeld		22 440 800	22 440 800
Sum annen langsiktig gjeld		58 612 800	57 112 446
Sum langsiktig gjeld		58 612 800	57 112 446
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 965	4 844
Leverandørgjeld		139 455	859 104
Skyldige offentlige avgifter		5 409	4 991
Annen kortsiktig gjeld		3 548	8 483
Sum kortsiktig gjeld		151 378	877 422
Sum gjeld		58 764 178	57 989 868
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 308 192	52 300 019



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672584

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 441 917
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
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 Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

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, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 950 441 917
MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 542 157	5 096 183
Sum inntekter		5 542 157	5 096 183
Kostnader			
Lønnskostnad		265 962	282 588
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 140	11 140
Annen driftskostnad		4 399 793	6 581 446
Sum kostnader		4 676 895	6 875 174
Driftsresultat		865 262	-1 778 991
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 256	73 759
Sum finansinntekter		61 256	73 759
Annen finanskostnad		692 654	820 295
Sum finanskostnader		692 654	820 295
Netto finans		-631 398	-746 536
Ordinært resultat før skattekostnad		233 864	-2 525 527
Ordinært resultat etter skattekostnad		233 864	-2 525 527
Årsresultat		233 864	-2 525 527
Totalresultat		233 864	-2 525 527
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		233 864	-2 525 527
Sum overføringer og disponeringer		233 864	-2 525 527



Organisasjonsnr: 950 441 917
MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	50 377 700	50 357 161
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	30 635	41 775
Sum varige driftsmidler	50 408 335	50 398 936
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	50 408 335	50 398 936
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer		1 856
Andre fordringer	153 428	557 179
Sum fordringer	153 428	559 035
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 746 429	1 342 048
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 746 429	1 342 048
Sum omløpsmidler	2 899 857	1 901 083
SUM EIENDELER	53 308 192	52 300 019

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	10 600	10 600



Sum innskutt egenkapital	10 600	10 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 466 586	5 700 449
Sum opptjent egenkapital	-5 466 586	-5 700 449
Sum egenkapital	-5 455 986	-5 689 849
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 172 000	34 671 646
Øvrig langsiktig gjeld	22 440 800	22 440 800
Sum annen langsiktig gjeld	58 612 800	57 112 446
Sum langsiktig gjeld	58 612 800	57 112 446
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 965	4 844
Leverandørgjeld	139 455	859 104
Skyldige offentlige avgifter	5 409	4 991
Annen kortsiktig gjeld	3 548	8 483
Sum kortsiktig gjeld	151 378	877 422
Sum gjeld	58 764 178	57 989 868
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	53 308 192	52 300 019



Organisasjonsnr: 950 441 917
MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

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:

0.75

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



Til andelseierne i Målrostslogen Borettslag

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamlingen i Målrostslogen Borettslag 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 generalforsamling denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Generalforsamling starter og avsluttes:

- Møtet åpnes 27. april
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 5. mai.

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 den digitale generalforsamlingen, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen generalforsamlingen avsluttes.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Måltrostskogen Borettslag
Avholdes digitalt fra tirsdag 27.april kl. 09:00 og lukkes onsdag 5. mai kl. 09:00 2021.

Til behandling foreligger:

- 1. Godkjenning av møteinnkallingen**
- 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne**
- 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020**
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen
- 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021**
Styret foreslår styrehonoraret settes til kr. 195 000
- 5. Fastsettelse av andre honorarer for 2020-2021**
Styret foreslår at honorar til valgkomiteen settes til kr. 8 000
- 6. Forslag om vedtektsendring**
- 7. Forslag om endring av husordensreglene**
- 8. Valg av tillitsvalgte**
Valg av minst 3 og høyst 5 styremedlemmer for 2 år
Valg av inntil 2 varamedlemmer
- 9. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling**
- 10. Valg av valgkomité**
- 11. Valg av 1 delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral**

Oslo, 09.03.2021
Styret i Måltrostskogen Borettslag

Odd Stiansen /s/ Ronny Andre Eikeset /s/ Johannes Groseth /s/ Beate Christine Odland /s/
Gjertrud Skorstad /s/ Tore Solheim /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Stiansen	Grindbakken 12
Nestleder	Ronny Andre Eikeset	Arnulf Øverlands Vei 3
Styremedlem	Johannes Groseth	Arnulf Øverlands Vei 5
Styremedlem	Beate Christine Odland	Grindbakken 6
Styremedlem	Gjertrud Skorstad	Grindbakken 2
Styremedlem	Tore Solheim	Grindbakken 8
Varamedlem	Tom Olsen	Grindbakken 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Odd Stiansen		Grindbakken 12
Varadelegert		
Ronny Andre Eikeset		Arnulf Øverlands Vei 3

Valgkomiteen

Martin Alvheim		Grindbakken 16
Atle Sverre Hansen		Arnulf Øverlands Vei 3
Wenche Wangen		Grindbakken 14

Delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert		
Odd Stiansen		Grindbakken 12
Varadelegert		
Ronny Andre Eikeset		Arnulf Øverlands Vei 3

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Målrostrskogen Borettslag

Borettslaget består av 106 andelsleiligheter.

Målrostrskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950441917, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresser:

Arnulf Øverlands Vei 1-11
Grindbakken 2-16

Gårds- og bruksnummer:
33 2314

Første innflytting skjedde i 1984. Tomten, kjøpt i 1984 er på 17 756 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Måltrostskogen Borettslag har ingen ansatte. Det har verken vært registrert personskader eller ulykker i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har normalt holdt 1-2 styremøter i måneden, i tillegg til en betydelig kommunikasjon på e-post.

Siden mars 2020 har alle styremøtene vært gjennomført som elektroniske møter på Teams. Dette har fungert, men er i lengden ingen ideell arbeidsform, og styret ser frem til å kunne møtes igjen fysisk.

Styret har særlig fokusert på følgende hovedpunkter:

A) Behovet som rehabilitering av betong på terrasser, balkonger og i garasjene.

Som mange har sett på egne terrasser og balkonger er det mange synlige skader i form av utposinger og avskallinger i betongen. Skadene er mest omfattende på terrassesiden (vestsiden). Det er mindre skader på kjøkkensiden. Også i garasjene er det synlige utfordringer med betongens tilstand. I lys av dette engasjerte styret for et par år siden firmaet Ødegaard & Lund til å gjøre en undersøkelse av enkelte balkonger/terrasser/garasjer. I deres rapport het det blant annet at

«Terrasser og balkonger

Årsaken til dagens tilstand er at datidens (1983) betongkvalitet var lav og den har ikke gitt nødvendig beskyttelse mot nedbrytning.

Det største omfang av synlige skader og skadepotensial er i underkant av terrassedekker. Her ligger bærearmeringen i karbonatisert betong og er i korrosjonstilstand.

I tillegg er det funnet et svakt forhøyet kloridinnhold i enkelte prøver.

Det er behov for så omfattende tiltak at dette krever oppsetting av stillas, og at det utføres systematiske reparasjoner og preventive tiltak for å bevare betongkonstruksjonene for fremtiden.

Etter utførte betongreparasjoner må alle betongoverflater beskyttes med egnet overflatebehandling for å hindre nedbrytning av den armerte betong.

Garasjeanleggene

Omfanget av synlige skader pga. armeringskorrosjon er relativt begrenset. Dog ser vi områder som f. eks bakvegger med lokalt store skader. Skadene skyldes en kombinasjon av forhøyet kloridinnhold i betongen, armering i karbonisert betong, mangelfullt utstøpt betong og feilplassert armering. Kapillært oppsug fra smeltevann fra bilene vinterstid har ført til både forhøyet kloridinnhold og avflassing av maling i bunn av vegger.»

Styret engasjerte OBOS Prosjekt AS som prosjektleder. Sammen med Ødegaard & Lund utarbeidet de et anbudsgrunnlag som ble sent ut til tre firmaer som arbeider innenfor fagfeltet og som man har hatt god erfaring med på tilsvarende prosjekter. Alle ga tilbud, og det har ble gjennomført møter med de to som fremsto som mest aktuelle.

Det ligger i utgangspunktet innenfor styrets kompetanse å treffe beslutninger om vedlikehold av eksisterende bygningsmasse. I tråd med hva som har vært gjort ved andre større vedlikeholdsprosjekter i borettslaget, ønsket imidlertid styret å forankre en beslutning i en ekstraordinær generalforsamling, som ble avholdt elektronisk i perioden 16. til 24. oktober 2020.

Resultatet ble at styrets forslag om å inngå avtaler med entreprenør og långiver ikke fikk flertall. Prosjektet ble da foreløpig stanset.

Ut fra de reaksjoner som kom i ulike kanaler synes det som om andelseierne som stemte mot forslaget særlig var opptatt av ett eller flere av følgende forhold:

- Det ville bli for krevende å gjennomføre støvende og omfattende betongarbeider i en tid hvor myndighetene forutsetter at flest mulig skal ha hjemmekontor.
- Kostnadene (budsjettert til 23,4 mill kr) lå an til å bli høyere enn hva man har sett i andre borettslag i området.
- De eksterne konsulentenes og styrets forutsetning om at alle fliser og annet belegg må fjernes fra terrassene ble oppfattet som for bastant.

Styret arbeider videre med saken, med sikte på å kunne holde et fysisk beboermøte hvor det informeres om arbeidene og det som må gjøres i forkant og hvor beboerne kan stille spørsmål. Deretter vil det bli holdt en generalforsamling. Dette vil bli gjort så snart det åpnes for å kunne holde fysiske møter. Da må man jo anta at hjemmekontorsituasjonen er en annen.

Kostnadene reflekterte det de aktuelle firmaene var villige til å utføre arbeidene for. I og med at det vil være nødvendig å innhente nye tilbud før det treffes en ny beslutning, vil man imidlertid uansett få ny input på prisnivået.

Når det gjelder fjerning av fliser, annet belegg, er styret innstilt på at det foretas en konkret vurdering av behovet for fjerning før arbeidene starter. Styret vil i den forbindelse sende ut et spørreskjema for å få oversikt over hvem som ønsker å beholde fliser/belegg, og om disse har dokumentasjon på kvaliteten av arbeidet som er utført. Det vil også bli spørsmål om hvem som har innglassing av terrasser og balkonger.

Selv om styret er innstilt på at det skal gjøres en konkret vurdering av behovet for fjerning av fliser, bør de berørte andelseierne være klar på at det fremdeles er stor sannsynlighet for at deres fliser må fjernes. Det har vært gjort undersøkelser av noen terrasser i forbindelse med anbudsbeifaring og foregående utarbeidelse av en sakkyndig rapport, og på de terrassene man undersøkte som hadde fliser fant man hulrom / delaminering under



flisene på alle gulv, spesielt i ytre del som ligger under åpen himmel. For flislagte gulv som har fått bom, vil omfanget øke med tiden.

Utette fliser gir grunnlag for to typer nedbrytning av betong:

- Frostskader av den armerte betong.
- Oppfuktning av armert betong fører til malingsavflassing i underliggende tak og et mer korrosivt miljø for armeringen.

B) HMS-arbeidet

HMS er en fast sak på alle styremøter.

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern AS om årlig kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere. I 2020 skulle gjennomgangen starte opp i mars 2020, men ble vanskeliggjort og forsinket av Covid-19 situasjonen. Det ble lagt opp til en forenklet løsning hvor andelseierne som ikke ønsket besøk kunne sette apparater som skulle kontrolleres utenfor dørene, hvoretter Norsk Brannvern sjekket disse, og la igjen nye batterier til røykvarslere. Styret har fått tilbakemeldinger om at dette ikke fungerte hos alle, og har tatt det opp med Norsk Brannvern. Vi antar det kan gjennomføres en normal kontroll høsten 2021.

Varmekablene i nederste del av oppkjørselen til Grindbakken viste seg å være ute av stand da vinteren kom, men dette førte heldigvis ikke til særlige problemer. De vil bli forsøkt feilrettet i løpet av våren/sommeren.

Gangveien fra Grindbakken opp til Arnulf Øverlands vei 1 ble asfaltert på nytt i 2020.

For å få et godt resultat av HMS-arbeidet er styret avhengig av at beboere melder fra om faremomenter som observeres, uhell eller nesten-uhell. Melding om slike forhold kan sendes til maltrostskogen@styrerommet.net.

C) Elbillading

Det er nå lagt opp infrastruktur i alle garasjene slik at det kan monteres ladebokser på alle plassene. Slike bokser må imidlertid bestilles hos leverandøren av anlegget (Elektro-Sivert AS) og betales av den enkelte andelseier.

Merk at det etter husordensreglene ikke er anledning til å lade elbiler eller hybrider fra de ordinære kontaktene i garasjeanlegget.

I 2020 har de som benytter ladebokser betalt et fast beløp pr måned for å dekke strømkostnadene. Forbrukstall viser imidlertid store forskjeller i de enkeltes forbruk, og vi vil derfor fra og med januar 2021 fakturere den enkelte for hans eller hennes faktiske forbruk. Avregning vil skjer hvert kvartal, første gang i april 2021.



D) Informasjon til beboerne

Også kommunikasjonen med beboerne har vært påvirket av Covid-10 situasjonen. De fysiske formelle og uformelle møteplassene hvor beboere og styret samles (generalforsamling, dugnad) har blitt elektroniske eller forsvunnet. Savnet av slike fora hvor man kan snakke sammen ble særlig tydelig i forbindelse med diskusjonene om betongrehabiliteringen.

OBOS sitt produkt «Vibbo», som er grunnmuren i vår hjemmeside, er blitt utviklet med stadig bedre funksjonalitet. Her kan du finne oss på <https://vibbo.no/maltrostskogen>. En funksjon som styret har tatt i bruk i 2021 er muligheten for å styre varsler om ulike artikler som legges ut på Vibbo til de deler av borettslaget som har interesse av det. Dermed kan man for eksempel sende SMS og/eller epost til alle i en oppgang som berøres av et arbeid, uten å «spamme» alle andre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

Borettslaget 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 5 542 157.

Dette er kr 210 157 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd fra Oslo kommune i forbindelse med infrastruktur for el-billading.

Andre inntekter se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 676 895.

Dette er kr 216 605 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 233 864 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 748 479,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen 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 480 000 til ordinært vedlikehold.

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. 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 samme energikostnader som budsjettert med i 2020. Dette beløpet er godt over de faktiske energikostnadene i 2020, hvilket reflekterer en forventet prisstigning på elektrisk energi.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 52 947. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Målrostrskogen Borettslag.

Lån

Målrostrskogen Borettslag har lån i Handelsbanken. Lånet er annuitetslån med flytende rentesats på 1,5% per 28.02.21. Løpetiden er 24 år. 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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med kr. 3 269 fra 2020.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Felleskostnadene er øket med 2,5% fra 01.02.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil isolert sett øke borettslagets borettslagets disponible midler, men man må ha i mente at betongrehabiliteringen vil øke rentekostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for dette sameiet pr. 31.12.2019 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Måltrøstskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Måltrøstskogen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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



Uavhengig revisors beretning – Målrostkogen Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 18. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 441 917, KUNDENR. 559

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 023 661	1 261 402	1 023 661	2 748 480
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		233 864	-2 525 527	-593 500	128 600
Tilbakeføring av avskrivning	14	11 140	11 140	2 500	2 500
Tillegg for nye langsiktige lån	16	36 172 000	36 921 646	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-34 671 646	-34 645 000	0	0
Endring egenkapital i fellesanlegg	21	-20 539	0		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 724 819	-237 741	-591 000	131 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 748 479	1 023 661	432 661	2 879 580
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 899 857	1 901 083		
Kortsiktig gjeld		-151 378	-877 422		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 748 479	1 023 661		



MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 441 917, KUNDENR. 559

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 384 032	5 082 650	5 272 000	5 401 000
Andre inntekter	3	158 125	13 533	60 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 542 157	5 096 183	5 332 000	5 401 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-75 837	-92 588	-80 000	-85 000
Styrehonorar	5	-190 125	-190 000	-195 000	-195 000
Avskrivninger	14	-11 140	-11 140	-2 500	-2 500
Revisjonshonorar	6	-6 420	-5 875	-6 200	-7 000
Andre honorarer		-8 000	0	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-130 775	-127 460	-130 800	-135 000
Konsulenthonorar	7	-51 615	-141 593	-250 000	-50 000
Kontingenter		-21 200	-21 200	-22 000	-21 200
Drift og vedlikehold	8	-1 134 834	-3 089 018	-750 000	-480 000
Forsikringer		-391 145	-370 124	-389 000	-410 700
Kommunale avgifter	9	-919 367	-864 798	-920 000	-903 000
Energi/fyring		-330 708	-505 316	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-595 311	-543 222	-590 000	-625 000
Andre driftskostnader	10	-810 419	-912 841	-950 000	-932 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 676 895	-6 875 174	-4 893 500	-4 454 400
DRIFTSRESULTAT		865 262	-1 778 991	438 500	946 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	61 256	73 759	58 000	0
Finanskostnader	12	-692 654	-820 295	-1 090 000	-818 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-631 398	-746 536	-1 032 000	-818 000
ÅRSRESULTAT		233 864	-2 525 527	-593 500	128 600
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 525 527		
Reduksjon udekket tap		233 864	0		



MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 441 917, KUNDENR. 559

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	49 130 881	49 130 881
Tomt		1 069 119	1 069 119
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	177 700	157 161
Andre varige driftsmidler	14	30 635	41 775
SUM ANLEGGSMIDLER		50 408 335	50 398 936
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 856
Forskuddsbetalte kostnader		153 428	557 179
Driftskonto OBOS-banken		753 009	960 234
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 944	3 256
Sparekonto OBOS-banken		1 989 476	378 558
Innestående i andre banker		1	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 899 857	1 901 083
SUM EIENDELER		53 308 192	52 300 019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 106 * 100		10 600	10 600
Udekket tap	15	-5 466 586	-5 700 449
SUM EGENKAPITAL		-5 455 986	-5 689 849
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	36 172 000	34 671 646
Borettsinnskudd	17	22 440 800	22 440 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		58 612 800	57 112 446
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		139 455	859 104
Skyldige offentlige avgifter	18	5 409	4 991
Påløpte renter		2 965	4 844
Annen kortsiktig gjeld	19	3 548	8 483
SUM KORTSIKTIG GJELD		151 378	877 422



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 308 192	52 300 019
Pantstillelse	20	58 940 800	35 000 000
Garantiansvar	21	617 406	918 770

Oslo, 09.03.2021

Styret i Måltrostskogen Borettslag

Odd Stiansen /s/
Gjertrud Skorstad /s/Johannes Groseth /s/
Tore Solheim /s/Beate Christine Odland /s/
Ronny Andre Eikeset /s/**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 245 152
El-bil	68 700
Eiendomsskatt	45 080
Bod	26 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 385 332

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-1 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 384 032

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

Tilskudd, Oslo Kommune	158 125
SUM ANDRE INNTEKTER	158 125

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-21 875
Påløpte feriepenger	-3 128
Arbeidsgiveravgift	-31 461
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 747
Andre personalkostnader	-28 120
SUM PERSONALKOSTNADER	-75 837

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 190 125.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 420.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-24 882
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 733
SUM KONSULENTHONORAR	-51 615

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-247 137
Diverse andre arbeider	-69 148
Elektroinstallatør	-8 300
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-324 585
Drift/vedlikehold bygninger	-81 379
Drift/vedlikehold VVS	-29 155
Drift/vedlikehold elektro	-11 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-317 530
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-5 656
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 279
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-224 125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-71 250
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 134 834



Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-45 210
Vann- og avløpsavgift	-528 072
Renovasjonsavgift	-346 084
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-919 367

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-66 069
Verktøy og redskaper	-404
Telefon-/kontormaskiner	-4 495
Driftsmateriell	-19 485
Lyspærer og sikringer	-7 065
Vaktmestertjenester	-439 272
Renhold ved firmaer	-255 161
Andre fremmede tjenester	-617
Kontor- og datarekvisita	-899
Trykksaker	-1 430
Andre kontorkostnader	-5 964
Porto	-1 621
Bank- og kortgebyr	-2 939
Velferdskostnader	-5 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-810 419

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	301
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 918
Kundeutbytte fra Gjensidige	49 911
Andre renteinntekter	2 126
SUM FINANSINNTEKTER	61 256

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-678 159
Handelsbanken	-14 495
SUM FINANSKOSTNADER	-692 654

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1985	49 130 881
SUM BYGNINGER	49 130 881



Tomten ble kjøpt i 1984.

Gnr.33/bnr.2314

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat		
Tilgang 2018	55 700	
Avskrevet tidligere	-13 925	
Avskrevet i år	-11 140	
		30 635
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		30 635
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-11 140

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-34 671 648	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	34 671 646	
		0

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2020	-36 172 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-36 172 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-36 172 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale



avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	HANDELSBANKEN	Første avdrag er 30/07-2024
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2024	
102, 103, 104, 105, 108, 109		900
110, 111, 114, 115, 118, 119		900
120, 121, 124, 125, 126, 127		900
227		900
106, 112, 113, 122, 123, 228		1 150
1002, 1003, 1005, 1008, 1009, 1011		1 200
1014, 1015, 1018, 1019, 1021, 1024		1 200
1025, 1027		1 200
3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008		1 250
3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014		1 250
3015, 3016, 3019, 3020, 3021, 3022		1 250
3023, 3024, 3025, 3026		1 250
101, 107, 116, 117		1 350
		1 400
1012, 1013, 1016, 1017, 1020, 1022		1 400
1023, 1026		1 400
1028, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005		1 500
2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011		1 500
2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017		1 500
2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023		1 500
2024, 2025, 2026		1 500

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-25 775 400
Korrigert innskudd	3 334 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-22 440 800

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 875
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 534
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 409

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 128
Purregebyr	-420
	-3 548

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 440 800
Pantelån	36 172 000
TOTALT	58 612 800

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	49 130 881
Tomt	1 069 119
TOTALT	50 200 000

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 8,98 % av Hovseter Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Hovseter Vaktmestersentral. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i 2019 og utgjør kr 671.406,-.

Selskapets andel i Hovseter Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap fra 2019. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2019.

Selskapets andel av driftskostnadene i Hovseter Vaktmestersentral for 2020 er inntatt i resultatregnskapet under posten "andre driftskostnader".

INNKOMNE SAKER

5. Forslag om vedtektsendring

Forslagsstiller:

Styret

Saksinformasjon

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret foreslår derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning. «I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning.

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

6. Forslag om endring av husordensregler

Forslagsstiller:

Styret

Saksinformasjon:

Styret foreslår at Husordensreglene punkt 15 endres, slik at ordlyden blir som følger:

«Egen garasjeplass skal kun benyttes til bil og tilbehør til bil, ikke som lager/bod for andre gjenstander. Med tilbehør til bil menes takgrind/skistativ/skiboks og et sett med dekk/hjul.

Gjesteplasser skal kun benyttes til parkering av biler.

Mindre tilhengere til personbiler kan parkeres i garasjeanlegget i inntil fem døgn.

Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker (med unntak av drivstoff i bilens egen tank) i garasjeanlegget.

Det skal ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.

Dersom garasjeplasser benyttes til lagring av løsøre i strid med husordensreglene, og andelseieren ikke etter skriftlig krav fra styret fjerner de aktuelle gjenstandene, kan styret for eiers regning åpne garasjeplassen og fjerne gjenstandene. Gjenstander som etter styrets vurdering har liten eller ingen økonomisk verdi kan straks leveres til godkjent avfallsmottak. Andre gjenstander skal styret – for

eiers regning – ta vare på i 30 dager. Dersom andelseieren ikke innen denne fristen har hentet gjenstandene, kan styret for eierens regning levere disse til godkjent avfallsmottak.

Alle plikter å påse at portene i de lukkede garasjeavluukkene er låst til enhver tid. Elbil eller ladbar hybridbil kan bare lades ved hjelp av dertil egnede ladebokser, som bestilles gjennom styret. Det er ikke tillatt å lade fra ordinære kontakter. Dersom ordinære kontakter benyttes til lading av biler kan styret fjerne kontaktene eller gjøre disse strømløse. Andelseier er ansvarlig for dekning av kostnadene til ladeboksen, som blir andelseiers eiendom. Regler for betaling av strøm og nettleie for ladningen fastsettes av styret.»

(Dagens ordlyd i samme bestemmelse fremgår av vedlegg 1)

II STYRETS BEGRUNNELSE FOR FORSLAGET

Det er til enhver tid en eller flere garasjeplasser som benyttes som lagerplass for løssøregjenstander som ikke har noen tilknytning til bilhold. I praksis gjelder dette lukkede plasser. Det reiser flere utfordringer:

- En brann i garasjene vil være uheldig for bygningen, særlig for leilighetene rett over garasjen. Brannvesenet peker derfor på at det bør lagres minst mulig der. (At bilene i garasjen kan ta fyr er ikke et argument for at det bør kunne lagres også andre brennbare gjenstander der, heller tvert imot.)
- Parkeringsplasser er et knapphetsgode, særlig når det etter hvert er blitt vanskeligere å finne en plass i veien (Grindbakken). De fleste husholdninger har en eller flere biler. Dersom egen reservert parkeringsplass brukes til lager blir egen bli ofte parkert på gjesteplass. Dette gjør det vanskeligere å finne en ledig gjesteplass. Beboere som ikke har noen bil bør oppfordres til å leie ut garasjeplassen heller enn å bruke den som lager.
- De lukkede burene er i seg selv en utfordring for tilgjengeligheten av parkeringsplasser: Når det er mye enklere å sette fra seg bilen på en gjesteplass enn i eget bur, vil beboere som snart skal ut igjen lett parkere på gjesteplass. Dette problemet ville blitt løst om alle plassene var åpne. Styret respekterer at beboere som har lukkede bur ønsker å beholde disse, men ønsker ikke at tanker om å bruke boden som lager skal gjøre at flere ønsker å beholde burene.

Styret har gjennom årene fått flere henvendelser fra beboere som ønsker at det skal «ryddes opp» i garasjene. Utfordringen har vært at styret ikke har hatt særlige maktmidler å sette bak en oppfordring til opprydding: Dagens husordensregler (se vedlegg) forbyr lagring av «søppel» eller «avfall», men eierne av det som lagres i garasjene vil nok mene at disse begrepene ikke dekker deres eiendeler. Det kreves også at garasjene skal være tilgjengelig for renhold, men sies ikke noe om hva som skal gjøres hvis så ikke er tilfelle. Det har også kommet reaksjoner på parkering av større eller mindre tilhengere i garasjene. Disse er i høyeste grad bilrelaterte gjenstander, men utfordringen er at de også beslaglegger en parkeringsplass. Styret ser at det kan være behov for å sette en tilhenger i garasjen noen dager, for eksempel i forbindelse med flytting av tyngre gjenstander, men det er etter styrets oppfatning ikke ønskelig at tilhengere parkeres i garasjene i lengre tid.

Vedlegg:

Husordens reglenes punkt 15 lyder i dag slik:

«Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer. Gjenstander må ikke lagres/hensettes i garasjen slik at det er til hinder for renhold. Borettslaget er uten ansvar for beboernes verdier som oppbevares i garasjen. Den enkelte leier må sørge for at garasjeplassen er fri for søppel og avfall.»



Papir, pussegarn, ildsfarlige væsker/ gasser o.l. må ikke oppbevares/etterlates. Reparasjoner som er til sjenanse eller hinder for andre andelseiere eller kan medføre brannfare, er ikke tillatt i garasjene. Uvedkommende har ikke adgang til garasjen. Alle som er tilvist plass har fått utlevert nøkkel. Alle plikter å påse at portene i garasjeavluukkene er låst til enhver tid. Elbil eller ladbar hybridbil kan bare lades ved hjelp av dertil egnede ladebokser, som bestilles gjennom styret. Det er således ikke tillatt å lade fra ordinære kontakter. Dersom ordinære kontakter benyttes til lading av biler kan styret fjerne kontaktene eller gjøre disse strømløse. Andelseier er ansvarlig for dekning av kostnadene til ladeboksen, som blir andelseiers eiendom. Regler for betaling av strøm og nettleie for ladningen fastsettes av styret.»

Forslag til vedtak:

Husordensreglene endres som foreslått.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Odd Stiansen

Adresse: Grindbakken 12

Navn: Johannes Groseth

Adresse: Arnulf Øverlands Vei 5

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Ronny Andre Eikeset

Adresse: Arnulf Øverlands Vei 3

Navn: Beate Christine Odland

Adresse: Grindbakken 6

Navn: Gjertrud Skorstad

Adresse: Grindbakken 2

Navn: Tore Solheim

Adresse: Grindbakken 8

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Tom Olsen

Adresse: Grindbakken 4

2. Navn: Marco Sandmark

Adresse: Grindbakken 14

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Odd Stiansen

Adresse: Grindbakken 12

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ronny Andre Eikeseth

Adresse: Arnulf Øverlands Vei 3

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Martin Alvheim

Adresse: Grindbakken 16

Navn: Wenche Wangen

Adresse: Grindbakken 14

Navn: Kirsten Midtbø Olsen

Adresse: Arnulf Øverlands Vei 1



E. Som delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral foreslås:

Navn: Odd Stiansen

Adresse: Grindbakken 12

Som vara for delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral foreslås foreslås:

Navn: Ronny Andre Eikeseth

Adresse: Arnulf Øverlands Vei 3

Dato: 25/3 2021

I valgkomiteen for Måltrostskogen Borettslag

Martin Alvheim

Atle Sverre Hansen

Wenche Wangen

Annen informasjon om borettslaget**Styret**

Styret har epost maltrostskogen@styrerommet.no.

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. Styret anbefaler alle andelseiere å si ja til elektronisk kommunikasjon med styret og forretningsfører.

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/kjellerboder

Hver leilighet disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Borettslaget har 22 kjellerboder for utleie (disse er merket med femsifrede nummer som starter med 60.) samt diverse gjeste p-plasser som er til fri disposisjon. Det er viktig at beboere bruker egen parkeringsplass før man benytter gjesteplassene. Styret har utarbeidet regelverk for utleiebodene, som er tilgjengelig på vibbo.no/maltrostskogen. Styret minner om at retten til å disponere utleiebodene ikke følger med leilighetene ved salg.

Renhold

Trappevasken er på TORSDAGER og alle løse gjenstander som dørmatter, sko, akebrett, sykler og barnevogner MÅ fjernes før kl. 08.00 på torsdag.

Vaktmester

Borettslaget har avtale med Hovseter Vaktmestersentral til å ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget. Sentralen har kontoradresse i Hovseterveien 68 A, og kan kontaktes på telefon 22 14 15 85, mob. daglig leder Jan Glorvigen 936 81 900 eller e-post hovvakt@online.no. Det er installert telefonsvarer som kan ta imot beskjeder. Trefftider er hverdager mellom kl. 09:00-10:00 og kl. 13:00-14:00. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å selv måtte betale for tjenesten.

Nøkler/skilt

Nøkler i det nye nøkkelsystemet (merket FX 3147) må bestilles ved henvendelse til odd.stiansen@statkraft.com og må betales av den enkelte. Nøkler i det gamle nøkkelsystemet og nøkler til «kjøkkeninngangene» på bakkeplan kan kopieres hos Mister Mint på Røa Senter eller hos andre tilsvarende firmaer.

Skilt til ringeklokke skal bestilles hos vaktmestersentralen på e-post hovvakt@online.no. Skilt til postkasse kan bestilles på Røa Senter (Mister Minit). Alle beboere forutsettes å ha standard postkasseskilt – ta med det gamle når du bestiller nytt.

Vannskader

De fleste forsikringsskader gjelder vannskader i leiligheter på grunn av lekkasjer i egen eller overliggende leilighet. Dette skyldes at røropplegget nå har en slik alder at skaderisikoen er høyere enn tidligere.

Styret har situasjonen under oppsikt, og vil vurdere behovet for mer gjennomgripende

tiltak. I mellomtiden ber vi beboerne gjøre hva de kan for å unngå at lekkasjer oppstår, og ikke minst, sørge for at konsekvensene av eventuelle lekkasjer blir minst mulige.

Vi ber derfor alle beboere om å gjøre følgende:

- Ikke selv iverksette rivningsarbeider på kjøkken og bad da dette ødelegger røropplegget i veggene bak og forårsaker sprekker i de gamle rørene i veggene. I tillegg kan vårt forsikringsselskap nekte å dekke kostnadene for hele skaden.
- Sjekk jevnlig røropplegget under kjøkkenbenken og på bad hvor opplegget er synlig.
- Sjekk om stoppekranene på badet for vann til leiligheten (en for varmt og en for kaldt vann) virker, det vil si at de stenger helt for vannet når de er skrudd igjen. Hvis de ikke virker, må de skiftes. Det er den enkelte beboers ansvar å bekoste og besørge slik utskifting.
- Hvis hele husstanden reiser bort bør stoppekranene (en for varmt og en for kaldt vann) til leiligheten stenges (se husordensreglene tilgjengelig på vibbo.no/maltrostskogen).
- Reiser du bort vinterstid, må det stå på så mye varme i leiligheten at rørene ikke fryser. Dette gjøres ved at ovnene står på, men med termostaten skrudd ned til for eksempel 10 grader.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72059905. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier 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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Målrostslogen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 92405050, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 Spyling/rensing av avløpsrør og ventilasjon. Asfaltering av gangveien fra Grindbakken til Arnulf Øverlandsvei 1. Enkelte trær ble felt i Grindbakken.

2019 Etablering av infrastruktur til elbiler, utskifting av hovedtavler og nytt lysopplegg i garasje og kjellerganger.

2018 Det ble skiftet dører på alle terrasser og balkonger. Likeledes skiftet vi vinduene og kledningen på langveggene samt inngangsdører til alle oppganger og kjellerganger. Lekeplassene fikk nye husker.

2017 Det ble gjennomført flislegging av trappene og repoene i alle 14 oppgangene i borettslaget. Oppgradering av sandkasse i Grindbakken med ny ramme, nytt utstyr og ny sand ble gjennomført. Lekeplassen fikk nytt lekestativ.

2016 Det ble gjennomført en oppgradering av det elektriske anlegget ved hver p-plass i Grindbakken.

2015 Det ble gjennomført en oppgradering av alle søppelskurene i Arnulf Øverlands vei og i Grindbakken med nye tak, vegger (hvor det var nødvendig) og vinduer. I tillegg



ble alle skur malt.

2014 Det ble ikke utført noe større vedlikehold i 2014.

2013 Skifte av varmtvannsberederne i begge berederrom.

2012 Oppgradering av uteområdene, herunder kapping av diverse større og mindre trær samt bedene mellom AØ 5 – 7 og GB 4 – 6. Montering av garasjeporter i Grindbakken 10, 6 og 4.

2011 Skifte av takluker i alle oppgangene. Maling av alle gelendere på kjøkkensiden i Arnulf Øverlands vei 1-11.

2010 Asfaltering i Grindbakken samt varmekabler på begge repoene, mellom Grindbakken 4-6, Grindbakken 10-12 og nedkjørselen fra Grindbakken 16. Maling av alle gelendere i alle leilighetene på kjøkkensiden i Grindbakken.

2009 Rehabilitering av alle endevegger, herunder utskifting av vinduene på endeveggene.

2008 Ferdigstillelse av trapp mellom Arnulf Øverlands Vei 5-7. Malt alle vegger på fellesområde i garasjeanleggene.



SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 788 419, KUNDENR. 190

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 223 804	5 071 644	5 224 000	5 386 000
Avgiftspliktige inntekter	3	164 840	585 932	160 000	0
Andre inntekter	3	287 463	212 894	250 000	220 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 676 107	5 870 470	5 634 000	5 606 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 582 726	-3 769 957	-3 660 100	-3 271 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	12	-131 687	-131 688	0	0
Revisjonshonorar	6	-32 875	-33 650	-35 000	-35 000
Forretningsførerhonorar		-106 180	-103 490	-107 000	-109 000
Konsulenthonorar	7	-24 193	-64 155	-35 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-137 950	-181 382	-100 000	-105 000
Forsikringer		-92 662	-82 097	-87 000	-118 000
Kommunale avgifter		0	-204	0	0
Energi/fyring		-80 544	-71 991	-75 000	-75 000
Andre driftskostnader	9	-1 062 322	-1 359 081	-1 262 000	-1 162 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 471 138	-6 017 696	-5 581 100	-5 120 500
DRIFTSRESULTAT		204 969	-147 226	52 900	485 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	24 239	21 764	0	0
Finanskostnader	11	-567	-722	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		23 672	21 042	0	0
ÅRSRESULTAT		228 641	-126 184	52 900	485 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-126 184		
Til opptjent egenkapital		228 641	0		



**SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 788 419, KUNDENR. 190**

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	457 704	589 394
Langsiktige fordringer		66 741	66 674
SUM ANLEGGSMIDLER		524 445	656 068
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 048	0
Kundefordringer		12 500	43 444
Kortsiktige fordringer	13	39 030	22 758
Feilkonto		538	0
Driftskonto OBOS-banken		449 710	111 669
Driftskonto OBOS-banken II		10 646	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		91 094	153 388
Sparekonto OBOS-banken		1 520 564	1 680 969
SUM OMLØPSMIDLER		2 125 129	2 012 228
SUM EIENDELER		2 649 574	2 668 296
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 978 168	1 749 526
SUM EGENKAPITAL		1 978 168	1 749 526
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		74 696	132 456
Skyldige offentlige avgifter	14	305 972	478 836
Annen kortsiktig gjeld	15	290 738	307 477
SUM KORTSIKTIG GJELD		671 406	918 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 649 574	2 668 296



Deltagelse på digital generalforsamling 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Den ordinære generalforsamlingen i Målrostrskogen Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Generalforsamlingen åpnes 27. april og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 5. mai.

Selskapsnummer: 0559 **Selskapsnavn** Målrostrskogen Borettslag

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 generalforsamlingen er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

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

Karin Arnesen og Per Fredrik Fosser 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 generalforsamling, foreslås satt til kr 195 000.

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

Fastsettelse av andre honorarer:

Godtgjørelse for valgkomiteen for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 8 000.

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

**Saker til behandling:****Vedtektsendring**

Forslag til vedtak

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

Endring av husordensregler

Forslag til vedtak

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

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

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Ronny Andre Eikeset	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Beate Christine Odland	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Gjertrud Skorstad	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Tore Solheim	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Tom Olsen	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Marco Sandmark	<input type="checkbox"/>

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Odd Stiansen	<input type="checkbox"/>
Varadelegert	Ronny Andre Eikeseth	<input type="checkbox"/>

Valg av valgkomité

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomité	Martin Alvheim, Wenche Wangen og Kirsten Midtbø Olsen	<input type="checkbox"/>

Valg av delegert og varadelegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Odd Stiansen	<input type="checkbox"/>
Varadelegert	Ronny Andre Eikeseth	<input type="checkbox"/>

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