



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 297 318
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET MARIDALSPORTEN
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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

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, 24.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 097 671	3 248 049
Sum inntekter		3 097 671	3 248 049
Kostnader			
Lønnskostnad		108 120	182 560
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 000	
Annen driftskostnad		2 557 082	2 595 560
Sum kostnader		2 667 202	2 778 120
Driftsresultat		430 469	469 929
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 484	5 976
Sum finansinntekter		14 484	5 976
Annen finanskostnad		1 672	792
Sum finanskostnader		1 672	792
Netto finans		12 812	5 184
Ordinært resultat før skattekostnad		443 281	475 113
Ordinært resultat etter skattekostnad		443 281	475 113
Årsresultat		443 281	475 113
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		443 281	475 113
Sum overføringer og disponeringer		443 281	475 113



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		58 000	
Sum varige driftsmidler		58 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		58 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 210	
Andre fordringer		69 476	147 085
Sum fordringer		76 686	147 085
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 083 260	655 070
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 083 260	655 070
Sum omløpsmidler		1 159 946	802 155
SUM EIENDELER		1 217 946	802 155

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 142 890	699 609
Sum opptjent egenkapital		1 142 890	699 609
Sum egenkapital		1 142 890	699 609
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		743	58 674
Annen kortsiktig gjeld		74 313	43 872
Sum kortsiktig gjeld		75 056	102 546
Sum gjeld		75 056	102 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 217 946	802 155



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 693270

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 297 318
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET MARIDALSPORTEN
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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

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, 11.09.2021



Organisasjonsnr: 997 297 318
BOLIGSAMEIET MARIDALSPORTEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 097 671	3 248 049
Sum inntekter		3 097 671	3 248 049
Kostnader			
Lønnskostnad		108 120	182 560
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 000	
Annen driftskostnad		2 557 082	2 595 560
Sum kostnader		2 667 202	2 778 120
Driftsresultat		430 469	469 929
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 484	5 976
Sum finansinntekter		14 484	5 976
Annen finanskostnad		1 672	792
Sum finanskostnader		1 672	792
Netto finans		12 812	5 184
Ordinært resultat før skattekostnad		443 281	475 113
Ordinært resultat etter skattekostnad		443 281	475 113
Årsresultat		443 281	475 113
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		443 281	475 113
Sum overføringer og disponeringer		443 281	475 113



Organisasjonsnr: 997 297 318
BOLIGSAMEIET MARIDALSPORTEN

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		58 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		58 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 210	
Andre fordringer		69 476	147 085
Sum fordringer		76 686	147 085
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 083 260	655 070
Sum omløpsmidler		1 159 946	802 155
SUM EIENDELER		1 217 946	802 155
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 142 890	699 609
Sum opptjent egenkapital	1 142 890	699 609
Sum egenkapital	1 142 890	699 609
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	743	58 674
Annen kortsiktig gjeld	74 313	43 872
Sum kortsiktig gjeld	75 056	102 546
Sum gjeld	75 056	102 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 217 946	802 155



Organisasjonsnr: 997 297 318
BOLIGSAMEIET MARIDALSPORTEN

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



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Boligsameiet Maridalsporten 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 10.5.21
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 13.5.21

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

Årsmøtet åpnes 10.5.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 13.5.21

Selskapsnummer: 6908 **Selskapsnavn** Boligsameiet Maridalsporten

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.

Kjell Øren og Bente Baltzersen velges som protokollvitne(r)

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

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

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 100 000.

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

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

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder til 2022	Karen Marie Eid Kaarby	
Styremedlem til 2023	Alexander Aspelin	
Styremedlem til 2023	Arne Kjell Nystad	
Varamedlem til 2022	Anders Torp	

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



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Pjaaka Torp (på valg)	Brekkeveien 16
Styremedlem	Lin Anett Haugland (på valg)	Brekkeveien 14
Styremedlem	Karen Marie Eid Kaarby	Brekkeveien 16
Styremedlem	Tina Skouen	Brekkeveien 16
Varamedlem	Anders Braaten (på valg)	Brekkeveien 12

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Maridalsporten

Sameiet består av 64 seksjoner.

Boligsameiet Maridalsporten er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997297318, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Brekkeveien 12
Brekkeveien 14
Brekkeveien 16

Gårds- og bruksnummer :
59 355

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.

Boligsameiet Maridalsporten 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 RSM NORGE AS.



Styrets arbeid mai 2020 - april 2021

Styrets prioriteringer for arbeidet i perioden har vært å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret har herunder i samsvar med paragraf 31 forsøkt å treffe alle bestemmelser som ikke er i loven eller vedtektene er lagt til andre organer

Styret har avholdt 13 styremøter i mai 2020- april 2021

Oppfølging av daglig drift

I tillegg til møtevirksomhet har styret besvart ulike henvendelser fra seksjonseierne og fulgt opp avvik/hendelser i fellesareal.

Avtalen forrige styre inngikk med Obos er videreført. Avtalen innbefatter elektronisk fakturabehandling og gir styret tilgang til selskapets fakturaer på Styrerommet. Kommunikasjon mellom OBOS og styret har for en stor del skjedd elektronisk i form av e-post. Boligselskapets e-postadresse maridalsporten@styerommet.no benyttes som sameiets e-postadresse. Elektronisk post innkommet til denne e-postkasse anses å ha kommet frem til sameiet og er den offisielle elektroniske postadressen til styret.

Helse, Miljø og Sikkerhet

Styret er ansvarlig for at sameiet drives i tråd med lover og regler. Styret er også ansvarlig for at det utøves internkontroll. Styreleder Anders Pjaaka Torp og styremedlem Tina Skouen har fungert som HMS-kontakt i sameiet.

På HMS rundene i 2020 ble det avdekket en del avvik, både på HMS og på husordensregler mm., og samtlige beboere ble minnet om å sette seg inn de regler som gjelder sameiet.

Vernerunden viste behov for rengjøring av kjellerbod. Rene Trapper har støvsugd bodområdet, og det er gjort bestilling av kjellervask i samme område i forbindelse med den årlige hovedrengjøringen i mai. Det foretas for øvrig desinfeksjon av håndtak, trapperekker og knapper i heis så lenge koronapandemien pågår.

På lekeplassen ble underlaget ved sklias avslutning vurdert å være i henhold Forskrift om sikkerhet ved lekeplassen § 11. Det vurderes om matten eventuelt skal løftes bort og at det planeres under før matten legges tilbake sommeren 2021.

Ventilasjonsrøret ved enden av BV 12 er polstret med en støtdempende grå matte for å sikre akebakken.

Beboerne fikk påminnelse på Vibbo i desember om brannvern og batteriskift på røykvarslere. For å unngå trengsel i trappeoppganger og ansamling ute er en planlagt brannøvelse utsatt til koronasituasjonen bedrer seg.

Se for øvrig Sanering av kre.

Spillvannsledning

Styret har vært i dialog med styret i Vidsyn og blitt enige om å få utbedret spillvannsledningen vår, som går igjennom garasjen til Vidsyn i løpet av 2021. Omfanget av utbedringen kan variere fra å utbedre oppheng, til å bytte hele spillvannsledningen. Vidsyn ønsker en ny befaring med rørlegger før man bestemmer seg for hvilke tiltak som skal utføres.

Reklamasjonssaker med Betonmast

Styret har arbeidet med utbygger Betonmast gjennom hele perioden om reklamasjoner angående vannlekkasje og flassing av stolper. Kontaktperson i Betonmast har vært Kjetil Hafredal.

A) Lekkasje

To leiligheter i 5. etg i nr 14, hadde meldt inn lekkasjer til det forrige styret, som igjen meldte saken inn til Betonmast. Det nåværende styret fikk fotodokumentasjon fra styrtregn sommeren 2020 og videresendte dette til Betonmast, som brukte svært lang tid på å vurdere saken. I august svarte de at de "ikke har konkludert ennå".

Styret ved Anders Torp foretok en befaring i leilighetene i 5. etg i BV 14 sammen med to menn fra Betonmast. De så på de gamle tegningene, og prøvde å finne ut av hvorfor dette skjer. Betonmast ba styret om å finne ut om det finnes rutiner for å rense sluk på taket, spesielt de som går fra betongplaten DO 5. På befaringen ble deltakerne enige om å åpne platene langs parapeten på takterrassen for å lokalisere problemene.

Etter befaringen tok det lang tid før Betonmast responderte. Da styret fikk kontakt med dem i desember, opplyste de at de måtte vente med å åpne taket til det sluttet å regne. Da det til slutt ble stabilt oppholdsvær var koronasituasjonen blitt mer alvorlig, og vanskeliggjorde arbeidet. For å spare beboerne for mulige belastninger, og for å fremskynde fremdriften, vedtok styret at sameiet skulle ta kostnaden på 5000 kr for å leie en lift, slik at Follo tak lett fikk tilgang til taket uten å gå igjennom leilighetene.

Ny befaring og demontering av platene langs parapeten ble gjennomført av Follo tak i mars, og flere avvik ble identifisert. De avvikene som kunne utbedres ble utbedret, men fortsatt står det igjen omfattende tiltak. Dette ble også gjort for taket i BV 12, da det nylig var oppdaget tilsvarende lekkasjer også der. Styret oppfatter Betonmast som motvillige, og lite interesserte i å ta ansvar for kostnadene. Det må derfor vurderes om sameiet skal legge ut for reparasjonene, og be om refusjon i etterkant. Styret får nå hjelp fra OBOS med å utføre en anbudsbefaring, for å finne ut av hva utbedringene koster. Hvis Betonmast fortsetter å være like lite samarbeidsvillige må styret vurdere om man skal gå til rettslige steg. Boligsameiets forsikring vil ikke dekke en mulig kostnad. En eventuell kostnad for sameiet vil i så fall behandles på et ekstraordinært årsmøte.

B) Maling-flassing av stolper og nedløpsrør balkonger

33 leiligheter meldte inn behov for å få malt flassende stolper og nedløpsrør på balkongene. I tillegg meldte Styret inn behov for å få malt nedløpsrørene ved hovedinngangene i BV 14 og BV 16. Malerfirmaet Regnbuen var Betonmast sin underleverandør i saken. Arbeidet tok lenger tid, var mer omfattende enn først antatt og strakk seg langt utover høsten. I februar kom det melding fra en beboer om at malingen var skrellet av ved bruk av alminnelig tape. Dokumentasjon ble innsendt til Regnbuen, som vil foreta en kontroll når det blir tørt og varmt i været.

Utbedring av nedløpsrør på balkonger

Styret oppfordret beboere til å sjekke om nedløpsrøret på balkongen var festet mellom balkongene slik de skal, og det ble meldt inn 6 tilfeller av løse rør. Erik Windt, som er vår kontakt i OBOS Prosjekt AS, foretok en kontroll av dette i forbindelse med befarings i lekkasjesaken og oppdaget at det simpelthen mangler en festedel. Styret følger opp.

Vedlikehold heis

Kommunen gjennomførte tilsyn av heisene, og utbedringer i henhold til kommunens anmerkninger måtte gjennomføres innen utgangen av 2020. Anbud på serviceavtale ble innhentet fra to firmaer. KONE foretok en utbedring av heisene i 12, 14, og 16 i okt-nov. Kontrollrapport er sendt Plan og bygningsetaten og ligger på <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/search.asp?mode=lift>

Det har vært et problem med lys som går i heisene og krevende for vaktmester å skifte, ettersom taket da må senkes. Det har da vært heisfirmaet som måtte tilkalles, noe som er kostbart. Da lyset gikk i heisen i Bv 16 måtte Styret be Vaktmester (UVR) sette inn en reserveløsning på batteri. Styret vedtok å bytte til LED i samtlige heiser for å sikre varig belysning. Etter en del ventetid foretok KONE denne utbedringen i mars '21.

Lys i oppganger

Tre armaturer i oppganger har nylig blitt skiftet ut, da disse var defekte. Dette har også skjedd tidligere. Vaktmester får ikke lenger skaffet selve lysrørene fra sin leverandør og anbefaler LED, enten ved utskiftning av lampa/armatur eller ved ombygning av dossieren i eksisterende lamper gjennom et firma som spesialiserer seg på dette (Green Light). En test på sistnevnte ble foretatt i regi av vaktmester (lampe som var gått ved heis 1 etg Bv 16). Ifølge vaktmester har slike lamper uansett bare en levetid på 12-15 år, og de anbefaler derfor heller etasjevis utskiftning av alle lamper til LED, slik det har blitt gjort med firmaet Norelco ettersom våre enkelte armaturer er røket. De anbefaler ikke helt hvitt lys i oppganger, selv om lyskvaliteten da kan virke "sterkere".

Det blir opp til det påtroppende Styret å utrede belysnings-saken videre mht. både kostnadene og behovet for en grundigere vurdering av typen lamper. Styret har imellomtiden selv anskaffet noen få lysstoff-rør (som fortsatt finnes i en litt gulere lyskvalitet) fra lampebutikk. Den typen rør skal inntil videre ikke gå ut av produksjon, men hvis våre armaturer ryker, må selve lampa uansett byttes og da er det LED som gjelder. Sensoren kan også vurderes (akustisk vs bevegelse). I BV 12 er kretskortet tidligere røket og har ikke latt seg erstatte, slik at lyset står kontinuerlig på. Dette vil også være aktuelt å vurdere ved en omlegging.

Ventilasjonsfiltre

Ventilasjonsfiltre ble bestilt fra samme leverandør som tidligere år og distribuert til alle leilighetene i september. Filter vil bli bestilt igjen i august.

Uteareal

Styret har arbeidet med enkle tiltak for å gjøre vedlikeholdet av fellesområdene lettere. Det ble gjennomført et felles møte med Beboerrådet og representanter fra Styret, der gartner Therese Graf deltok og kom med råd.

Robot gressklipperen, navngitt «Robbie» av barn i sameiet, ble innkjøpt og igangsatt av Therese Graf. Ladestasjonen er montert utenfor trappevinduet i BV 14.

Det har vært noe bekymring fra beboere i sameiet rundt at Robbie kan komme til å skade kjæledyr og små barn. Styret har undersøkt om en robotgressklipper utgjør en slik fare.

Modellen vi har kjøpt har med en rekke sikkerhetsfunksjoner, og skal på denne måten ivareta sikkerhet til både små og store. Roboten registrerer når noe står rett foran den, og sakter da ned farten. Den vil også stoppe og snu med en gang den kommer i kontakt med noe. Selv ved kontakt med andre gjenstander eller lignende, vil ikke knivene være i kontakt med det den støter mot, da knivbladene sitter lenger inn i karosseriet. Det har ikke vært registrert noen slike hendelser knyttet til Robbies arbeid så langt.

Hvis dere ønsker å lese mer om dette, kan man klikke seg inn på denne nettsiden: <https://www.husqvarna.com/no/produkter/robotgressklippere/automower-435x-awd/967853321/>

Styret synes at Robbie har gjort en god jobb, men at det er nødvendig å klippe manuelt de stedene der Robbie ikke kommer til. For sommersesongen 2021 er det innkjøpt en gressklipper og en av boligsameiets ungdommer vil klippe områdene roboten ikke kommer til som en prøveordning. Dette vil bli evaluert ved slutten av sesongen.

Rosehekker: Det ble fremmet forslag fra Beboerrådet om å fjerne rosehekkene da de kunne skade betongdekket over garasjene. Det ble foretatt en befaring 29 juni, og rapporten fra gartner Thorleif Kjønnås ved Langhus hagesenter konkluderte med at buskrosene ikke vil skade betongdekke eller trenge inn i fasadene på blokkene. Kjønnås opplyste at Aronia (surbær) ikke vil være noen god erstatning, ettersom disse vil kunne utvikle større rotsystem enn rosene. Gartneren anbefalte jevnlig stell og nedklipping av hekkene. Rapporten ble videresendt Beboerrådet. På bakgrunn av dette ble det inngått avtale med Therese Graff om jevnlig nedklipping.

Gjesteparkering

Siden parkeringsområdet bak BV 16 ble stengt av kommunen, har det vært økt belastning på de tre gjesteparkeringene bak bussholdeplassen som tilhører sameiet. Dette har ført til en rekke klager. Blant annet har vi registrert at beboere fra Vidsyn benytter seg av våre gjesteplasser. Styret vil vurdere mulige tiltak for ytterligere å sikre at disse plassene blir forbeholdt våre besøkende.

Sanering av Skjeggkre

Det ble satt ut 78 feller for telling av skjeggkre høsten 2020. Dessverre ble svært mange feller fjernet, og tellingen ga ikke reelle opplysninger om problemet.

Styret vedtok å bestille en runde med sanering gjennom forsikringsselskapet Protector. Skadedyrfirmaet Pelias skulle gjennomføre tiltak i mars, men pga koronasituasjonen ble dette utsatt til ca mai. Beboere er varslet både via Vibbo og på papir i den enkelte postkasse og får også utdelt instruksjoner på papir om hva som må gjøres av enkle forberedelser. Effekten er avhengig av felles oppslutning. Det vil også bli gjort tiltak i fellesområdene i oppganger og mellom bodene i kjeller.

Nytt busskur

Styret har signert avtale med Uip (Urban Infrastructure Partner) om bruk av vår strøm til tavler ved busskuret. De betaler for strømmen med et 10% påslag.

Vaskekum i kjellerbod garasje

Pumpa og en defekt metalldel i rørsystemet ved vaskekummen i kjelleren var defekt og måtte skiftes etter kun 1-2 års bruk. En ny utslagsrist er satt inn for å samle sand og bøss. Rene Trapper er klar over at de må utvise varsomhet pga fare for slitasje på pumpe og rør. Beboerne har blitt oppfordret på Vibbo til å ikke bruke denne vasken. Ifølge rørlegger

Mithassel bør det vurderes å lage et system i gulvet som erstatning for det skjøre pumpesystemet, dersom problemet fortsetter på samme måte.

Abonnement på overføring av alarm

Styret har vedtatt å endre abonnement til ett sjekk hvert 30 minutts abonnement, og å innhente priser på oppgradering av brannsentralene til å overføre signaler på 4 eller 5G. Vi har hatt et dyrere abonnement med sjekk pr 3 minutt abonnement som vanligvis er for banker ol. Oslo Brannvesen mener at det er tilstrekkelig med sjekk hvert 30 minutt. I tillegg sier addsecure at vi må oppgradere våre sentraler til å gå på 4G. De går pr i dag på 2G, og vi må betale et tillegg for at signalene konverteres over til 4G.

Garasjeport

Garasjeporten har ikke tidligere hatt noen fast vedlikeholdsavtale og ved stans i garasjeporten i vinter ble det anbefalt å skaffe dette. Styret har bestilt årlig periodisk kontroll fra firmaet Nassau/Norport med smøring og eventuelt nødvendig vedlikehold november '21. Vaktmester skal heretter få ansvar for å kode nye brikker, evt med telefonassistanse fra portselskapet, som ikke anbefaler at dette gjøres av andre enn kvalifisert personell. QR-koden for bruksanvisning som følger med nyinnkjøpte brikker kan ikke benyttes på det systemet vi har da det er beregnet for porter med en enkelt "masterkey". Styret innhentet samtidig et tilbud fra firmaet på et nøkkelsystem med GSM, som eventuelt kan benyttes parallelt med det vi har, men har så langt besluttet å avvente å installere dette pga kostnaden. Det vil ifølge portselskapet uansett være en del "støy" i en slik kjellergarasje fra strøm, ikke minst fra ladestasjoner for elbiler.

Søppelkonteiner

I 2020 ble brønnene til søppelposene mellom BV 14 og BV 16 utbedret. Dette var nødvendig etter at et stålstag som holder det ytre skallet fast i betongfundamentet røk. Årsaken til bruddet i stålet er ukjent, men det kan være en kombinasjon av rust og overdreven kraft ved heising av søppelposen. I april 2021 revnet tauet som låser posen i bunnen. Dette resulterte i at søppelet rant ned i brønnen, og at søppelposen ikke lar seg tømme på vanlig måte. Sanering av brønnen og ny pose er bestilt. Det er ikke lenge siden vi kjøpte nye poser, og de var godt innenfor levetiden da tauene revnet. Leverandøren, Total Holding, mener den reduserte levetiden kan være forårsaket av opphoping av søppelvann i brønnene. Nytt styret må vurdere om man skal inngå en serviceavtale der brønnene blir rensset en gang i året.

Utbygging mellom sameiet og markagrensen

Etter en lang periode med mindre aktivitet i saken, ble det 23.11. 20 postet forslag til reguleringsplan av området. Forslaget innebærer oppføring en kombinasjon av boliger og omsorgsboliger, en blokk bak BV 12 på 3 etasjer og en bak BV 14 på 4 etasjer og visualisert i presentasjon liggende på plan og bygningsetatens sider. Slik styret ser saken medfører utbyggingen en forringelse av vårt bo område både ved å ta utsikt mot marka og ved å beslaglegge store deler av friområdet vi har bak sameiet. Det er sendt inn en uttalelse på forslaget fra beboer i BV 12. Vi oppfordrer beboerne til å holde seg oppdatert på saken.
Saksinnsyn - Plan- og Bygningsetaten, Oslo kommune



Utbygging Kjelsåsveien 161

Planforslag ble lagt ut 2.3 2021 der det skisseres to alternativ for utbygging, en med og en uten bevaring av monteringshallen. Også denne utbyggingen vil medføre både redusert sikt forhold og solforhold for de fleste av våre beboere. Vi oppfordrer beboerne om å holde seg orientert også i denne byggesaken.

Beboerrådet årsrapport 2020

Beboerrådet ble opprettet på Sameiermøtet i 2013. Rådets mandat er å ivareta og utvikle fellesarealene ute og inne, samt bidra til et godt bomiljø generelt. Rådet består av følgende medlemmer: Brekkeveien 12: Åshild Sletten og Linn Westlie. Brekkeveien 14: Kari Kristin Andreassen, Anne Spendrup Erichsen, Marianne Haakensen. Brekkeveien 16: May-Brith Ellefsen og Kirsti Nøst (leder av rådet.)

Arbeidet i rådet har vært preget av koronaepidemien, det vil si at den tradisjonelle vårdugnaden ble avlyst, og antallet møter redusert eller avholdt utendørs. Høstdugnaden ble imidlertid gjennomført som planlagt 24. september, og til tross for korona og dårlig vær ble det veldig godt oppmøte, alle de på forhånd planlagte oppgavene ble utført før mørket kom. Det ble ellers avholdt 10 rådsmøter i løpet av året. Som redegjort for i fjorårets rapport, har Beboerrådet henvendt seg til styret for å få mer langsiktighet i planleggingen av uteområdene. Som følge av det har vi nå fått en 4-års avtale med gartner Therese Graff om beskjæring og klipping av hekker og trær. Beboerrådet har også bedt styret om å sørge for en avtale som sikrer at alt gresset rundt eiendommen blir klippet jevnlig, ikke bare der den nyinnkjøpte robotklipperen kommer til.

Rådet har videre, i samråd med styret, henvendt seg til beboerne om ønsker til utstyr for barn. Selv om vi har begrenset plass i uteområdene våre, vil vi gjerne utnytte den plassen vi har best mulig, ikke minst for de mange barna som bor her. Vi har derfor, i samråd med styret, blitt enige om at det settes av et visst beløp årlig [fra Beboerrådets midler] for tiltak for barn, ut fra innspill fra foreldre. Første tiltak er at det i høst er innkjøpt en «vippehuske» som vil bli satt opp til våren. Andre forslag ligger til vurdering for 2021. Og tradisjonen tro ble det satt opp to julegraner med lys på nordsiden av blokkene, samt hengt opp adventskranser på våre tre inngangsdører.

Styret takker beboerrådet for deres arbeid.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 097 671.

Dette er kr 31 671 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av ladestrøm.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 667 202.

Dette er kr 261 848 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kommunale avgifter og energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 443 281 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 084 890.

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 300 000 til større vedlikehold som omfatter maling av oppganger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 29 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Maridalsporten.

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 4,3 % økning av felleskostnadene fra 1.2.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Boligsameiet Maridalsporten

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vikå, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00
F +47 23 1142 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Maridalsportens årsregnskap som viser et overskudd på kr 443 281. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorføring.

Penneo Dokumentnr: 8DJQJ-EEOCM-G6050-1CNJM-1VH4B-20PX0



Revisors beretning 2020 for Boligsameiet Maridalsporten

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 24. mars 2021
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 8DJQJ-EEOCM-G6050-1YCNJM-1VH4B-20PX0



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 818 320	3 024 273	3 076 000	3 142 000
Garasjer	9	257 184			
Andre inntekter	3	22 167	223 776	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 097 671	3 248 049	3 076 000	3 142 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 120	-22 560	-17 000	-3 000
Styreonorar	5	-96 000	-160 000	-120 000	-100 000
Avskrivninger	15	-2 000	0	0	0
Revisjonshonorar	1	0	-7 995	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-81 810	-86 376	-106 000	-115 000
Konsulentonorar	6	-77 469	-1 312	-70 000	-50 000
Kontingenter		0	0	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-440 321	-417 665	-431 900	-580 000
Forsikringer		-144 640	-139 820	-171 000	-200 000
Kommunale avgifter	8	-371 323	-469 876	-540 000	-550 000
Garasjer	5,9	-150 246	0	0	0
Andre anlegg	10	-474 300	0	0	0
Energi/fyring	11	-387 177	-1 028 243	-964 050	-1 010 000
TV-anlegg/bredbånd		-216 998	-204 597	-229 500	-220 000
Andre driftskostnader	12	-212 798	-239 677	-269 600	-216 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 667 202	-2 778 120	-2 929 050	-3 054 000
DRIFTSRESULTAT		430 469	469 929	146 950	88 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	14 484	5 976	0	0
Finanskostnader	14	-1 672	-792	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 812	5 184	0	0
ÅRSRESULTAT		443 281	475 113	146 950	88 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		443 281	475 113		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	58 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		58 000	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		371	642
Kundefordringer		7 210	0
Forskuddsbetalte kostnader		69 105	103 150
Andre kortsiktige fordringer		0	43 293
Driftskonto OBOS-banken		1 083 260	0
Innestående i andre banker		0	655 070
SUM OMLØPSMIDLER		1 159 946	802 155
SUM EIENDELER		1 217 946	802 155
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 142 890	699 609
SUM EGENKAPITAL		1 142 890	699 609
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 066	32 883
Leverandørgjeld		743	58 674
Annen kortsiktig gjeld	16	54 247	10 989
SUM KORTSIKTIG GJELD		75 056	102 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 217 946	802 155
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.3.2021

Styret i Boligsameiet Maridalsporten

Anders Pjaaka Torp /s/

Lin Anett Haugslund /s/

Karen Marie Eid Kaarby /s/

Tina Skouen /s/

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

PRINSIPPENDRING

Selskapet har endret regnskapsprinsipp for kostnadsføring av revisjonshonorar. Tidligere har kostnadsført revisjonshonorar vært basert på en avsetning. I fremtiden vil man kostnadsføre revisjonshonoraret det enkelte år. Virkningen i overgangsåret er at revisjonshonoraret i 2020 fremgår med kr 0.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskost	1 743 288
Drift BVS (fyring)	582 552
Akonto strøm	287 880
TV/bredbånd	204 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 818 320

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

Ewbox Norway, ladestrøm	18 205
Opprydning reskontro	3 962
SUM ANDRE INNTEKTER	22 167

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 120

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-33 063
OBOS Prosjekt AS	-31 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 235
Andre konsulentonorarer	-5 672
SUM KONSULENTHONORAR	-77 469

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 281
Drift/vedlikehold elektro	-24 451
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 946
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-75 663
Drift/vedlikehold heisanlegg	-130 265
Drift/vedlikehold brannsikring	-75 990
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 887
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 026
Egenandel forsikring	-15 000
Kostnader dugnader	-813
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-440 321

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-171 631
Renovasjonsavgift	-199 692
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-371 323

**NOTE: 9
GARASJER**

SALDO 01.01.2020	0
-------------------------	----------

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter	257 184
---------------	---------

SUM INNETEKTER GARASJER	257 184
--------------------------------	----------------

KOSTNADER GARASJER

Forsikring	-26 726
------------	---------

Lønninger	-24 000
-----------	---------

Administrasjon	-2 767
----------------	--------

Elektrisk energi	-23 179
------------------	---------

Driftskostnader	-1 261
-----------------	--------

Konsulentonorar	-31 335
-----------------	---------

Andel vaktmester	-16 797
------------------	---------

Diverse kostnader	-10 754
-------------------	---------

Porto	-72
-------	-----

Vedlikehold	-13 354
-------------	---------

SUM KOSTNADER GARASJER	-150 246
-------------------------------	-----------------

RESULTAT	106 938
-----------------	----------------

SALDO 31.12.2020	106 938
-------------------------	----------------

**NOTE: 10
ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Felleskostnader Brekke Varmesentral	-474 300
-------------------------------------	----------

SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-474 300
-----------------------------------	-----------------

SUM ANDRE ANLEGG	-474 300
-------------------------	-----------------

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-107 523
------------------	----------

Varmesentralen	-279 654
----------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-387 177
----------------------------	-----------------

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 229
Driftsmateriell	-4 104
Lyspærer og sikringer	-3 195
Vaktmestertjenester	-74 515
Vakthold	-2 594
Renhold ved firmaer	-93 486
Andre fremmede tjenester	-1 082
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-12 724
Porto	-289
Kontingenter	-1 640
Bank- og kortgebyr	-4 808
Velferdskostnader	-921
Konstaterte tap	-712
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-212 798

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	307
Renter bank	376
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 858
Andre renteinntekter (kommunale avgifter tidligere år)	11 943
SUM FINANSINTEKTER	14 484

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 672
SUM FINANSKOSTNADER	-1 672

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper	
Tilgang 2020	60 000
Avskrevet i år	-2 000
	58 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	58 000

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-2 000****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (kostnader 2020, betales i 2021)	-54 247
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-54 247



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan nås på maridalsporten@styrommet.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.

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.

Nøkler/skilt

ved behov angående nøkler, garasjeåpner, ringeklokke, kontakt styret på maridalsporten@styrommet.no eller på vibbo.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1440356. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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