



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 441 917
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 293 862	5 618 211
Sum inntekter		6 293 862	5 618 211
Kostnader			
Lønnskostnad		276 128	284 235
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 354	11 140
Annen driftskostnad		10 498 438	22 526 524
Sum kostnader		10 782 920	22 821 899
Driftsresultat		-4 489 058	-17 203 688
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		106 875	87 069
Sum finansinntekter		106 875	87 069
Annen finanskostnad		2 703 373	1 115 832
Sum finanskostnader		2 703 373	1 115 832
Netto finans		-2 596 498	-1 028 763
Resultat før skattekostnad		-7 085 556	-18 232 451
Årsresultat		-7 085 556	-18 232 451
Totalresultat		-7 085 556	-18 232 451
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 085 556	-18 232 451
Sum overføringer og disponeringer		-7 085 556	-18 232 451



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 477 290	50 453 166
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	8 355
Sum varige driftsmidler		50 477 291	50 461 521
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		163 123	114 210
Sum finansielle anleggsmidler		163 123	114 210
Sum anleggsmidler		50 640 413	50 575 731
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		140	185 223
Sum fordringer		140	185 223
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 739 076	2 340 315
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 739 076	2 340 315
Sum omløpsmidler		1 739 216	2 525 538
SUM EIENDELER		52 379 629	53 101 269



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		30 127 593	23 042 037
Sum opptjent egenkapital		-30 127 593	-23 042 037
Sum egenkapital		-30 116 993	-23 031 437
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59 672 000	52 134 540
Øvrig langsiktig gjeld		22 599 899	22 554 441
Sum annen langsiktig gjeld		82 271 899	74 688 981
Sum langsiktig gjeld		82 271 899	74 688 981
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 983	10 712
Leverandørgjeld		200 030	1 423 546
Skyldige offentlige avgifter		829	6 858
Annen kortsiktig gjeld		5 881	2 610
Sum kortsiktig gjeld		224 723	1 443 725
Sum gjeld		82 496 622	76 132 706
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 379 629	53 101 269



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 509815

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 441 917
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 22.06.2024



Organisasjonsnr: 950 441 917
MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 293 862	5 618 211
Sum inntekter		6 293 862	5 618 211
Kostnader			
Lønnskostnad		276 128	284 235
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 354	11 140
Annen driftskostnad		10 498 438	22 526 524
Sum kostnader		10 782 920	22 821 899
Driftsresultat		-4 489 058	-17 203 688
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		106 875	87 069
Sum finansinntekter		106 875	87 069
Annen finanskostnad		2 703 373	1 115 832
Sum finanskostnader		2 703 373	1 115 832
Netto finans		-2 596 498	-1 028 763
Resultat før skattekostnad		-7 085 556	-18 232 451
Årsresultat		-7 085 556	-18 232 451
Totalresultat		-7 085 556	-18 232 451
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 085 556	-18 232 451
Sum overføringer og disponeringer		-7 085 556	-18 232 451



Organisasjonsnr: 950 441 917
MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 477 290	50 453 166
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	8 355
Sum varige driftsmidler		50 477 291	50 461 521
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		163 123	114 210
Sum finansielle anleggsmidler		163 123	114 210
Sum anleggsmidler		50 640 413	50 575 731
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		140	185 223
Sum fordringer		140	185 223
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 739 076	2 340 315
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 739 076	2 340 315
Sum omløpsmidler		1 739 216	2 525 538
SUM EIENDELER		52 379 629	53 101 269

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	30 127 593	23 042 037
Sum opptjent egenkapital	-30 127 593	-23 042 037
Sum egenkapital	-30 116 993	-23 031 437
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	59 672 000	52 134 540
Øvrig langsiktig gjeld	22 599 899	22 554 441
Sum annen langsiktig gjeld	82 271 899	74 688 981
Sum langsiktig gjeld	82 271 899	74 688 981
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 983	10 712
Leverandørgjeld	200 030	1 423 546
Skyldige offentlige avgifter	829	6 858
Annen kortsiktig gjeld	5 881	2 610
Sum kortsiktig gjeld	224 723	1 443 725
Sum gjeld	82 496 622	76 132 706
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	52 379 629	53 101 269



Organisasjonsnr: 950 441 917
MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 559

Måltrostskogen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Måltrostskogen Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 10:00 og lukker 3. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/559>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitne og ev. tellekorps
4. Godkjenning av stemmeberettigede
5. Årsrapport og årsregnskap for 2023
6. Godtgjørelser – Honorar til styret
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Måltrostskogen Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til andelseierne iht. lovens krav om utsendelse minimum 8 dager og maksimum 20 dager før generalforsamlingen. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Odd Stiansen som møteleder.

Sak 3

Valg av protokollvitne og ev. tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Loven sier at minst 1 andelseier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 andelseier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet ved behov. Ved digital avstemming er det løsningen som teller stemmene, mens protokollvitne kontrollerer innlegging av eventuelle stemmesedler.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Halfdan Nærland som protokollvitne og tellekorps.



Sak 4

Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen bør godkjenne deltagere med stemmerett i generalforsamlingen. I den digitale løsningen skjer registrering via innlogging, eller via levering av stemmeseddel for registrering i digital løsning.

Forslag til vedtak

Generalforsamling godkjenner innlogging i løsning for digitale årsmøter på Vibbo, som tilstrekkelig bevis for at andelseier er deltager i generalforsamlingen med stemmerett.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap for 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2023 med årsresultat og revisors beretning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at årsregnskapet for 2023 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner årsregnskap for 2023, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets årsrapport tas til etterretning.

Vedlegg

1. Årsrapport og Årsregnskap 2023.pdf
2. Styrets arbeid 2023 - Måltrostslogen Borettslag.pdf

Sak 6

Godtgjørelser – Honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelser fastsettes av generalforsamlingen, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling og tar utgangspunkt i budsjett for inneværende år.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2023-2024 på kr 195 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Se vedlegg "Valgbrev 2024" for valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Haakon Martinsen

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Halfdan Nærland
- Kirsten Barrum

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Oskar Hansson
- Øyvind Fykse Engelschøin

Vedlegg

1. Valgbrev 2024.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Borettslaget skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Haakon Martinsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ronny Andre Eikeset



Sak 9

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Martin Alvheim
- Wenche Wangen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret		Styreperiode
Leder	Odd Stiansen	2022 – 2024
Nestleder	Ronny Andre Eikeset	2023 – 2025
Styremedlem	Kirsten Hilde Barrum	2022 – 2024
Styremedlem	Haakon Martinsen	2022 – 2024
Styremedlem	Gjertrud Skorstad	2023 – 2025
Styremedlem	Tore Solheim	2023 – 2025
Varamedlem	Oskar Hanson	2023 – 2024
Varamedlem	Marius Johansen	2023 – 2024

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Odd Stiansen 2023 – 2024

Varadelegert

Ronny Andre Eikeset 2023 – 2024

Valgkomiteen

Martin Alvheim

2023 – 2024

Wenche Wangen

2023 – 2024

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post maltrostskogen@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Måltrostskogen Borettslag

Borettslaget består av 106 andelsleiligheter.

Måltrostskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950441917, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 2314

Første innflytting skjedde i 1984. Tomten ble kjøpt i 1984.

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.





Måltrostskogen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid er nærmere omtalt på side 25 i innkallingen.





KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd fra ENOVA og noe økte felleskostnader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og dette skyldes i stor grad betongrehabilitering.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Måltrostskogen Borettslag.

Lån

Måltrostskogen Borettslag har 2 lån i Handelsbanken.

Lånene er annuitetslån med flytende rentesats på 5,7 % pr. mars 2024.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% fra 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Styret vurderer fortløpende nivået på felleskostnader.

Vaktmestertjenester

Fra og med januar 2024 har borettslaget byttet leverandør av vaktmestertjenester fra Hovseter Vaktmestersentral til 1 Hjelpende Hånd AS. Dette medfører en vesentlig reduksjon i kostnader til vaktmester i 2024 relativt til tidligere år.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til generalforsamlingen i Måltrostskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Måltrostskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport og Årsregnskap 2023.pdf



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 19. Mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 081 813	3 362 145	1 081 813	1 514 492
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-7 085 556	-18 232 451	-578 276	-1 761 500
Tilbakeføring av avskrivning	14 8 354	11 140	11 400	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 11 037 460	15 962 540	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -3 500 000	0	0	-514 000
Innsk. øremerk. bankkto	-3 455	-569	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-24 123	-20 992	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	432 680	-2 280 332	-566 876	-2 275 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 514 493	1 081 813	514 937	-761 008
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 739 216	2 525 538		
Kortsiktig gjeld	-224 723	-1 443 725		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 514 493	1 081 813		





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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 223 466	5 618 211	6 173 000	5 940 000
Innbetalinger		1 646	0	0	0
Andre inntekter	3	68 750	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 293 862	5 618 211	6 173 000	5 940 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-81 129	-83 235	-84 363	-115 000
Styrehonorar	5	-195 000	-201 000	-195 000	-195 000
Avskrivninger	14	-8 354	-11 140	-11 400	0
Revisjonshonorar	6	-10 250	-9 625	-9 700	-9 700
Andre honorarer		0	0	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-143 170	-137 395	-144 262	-153 000
Konsulenthonorar	7	-541 127	-14 535	-150 000	-50 000
Kontingenter		-21 200	-21 200	-21 200	-21 200
Drift og vedlikehold	8	-6 210 268	-18 643 285	-170 000	-250 000
Forsikringer		-404 819	-468 153	-368 671	-445 000
Kommunale avgifter	9	-1 263 670	-986 290	-1 066 738	-1 241 000
Kostnader sameie	22	0	31 093	0	0
Energi/fyring		-653 599	-808 829	-680 294	-680 000
TV-anlegg/bredbånd		-430 449	-604 828	-423 664	-440 600
Andre driftskostnader	10	-819 885	-863 478	-762 984	-800 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 782 920	-22 821 899	-4 113 276	-4 425 500
DRIFTSRESULTAT		-4 489 058	-17 203 688	2 059 724	1 514 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	106 875	87 069	0	0
Finanskostnader	12	-2 703 373	-1 115 832	-2 638 000	-3 276 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 596 498	-1 028 763	-2 638 000	-3 276 000
ÅRSRESULTAT		-7 085 556	-18 232 451	-578 276	-1 761 500
Overføringer:					
Udekket tap		-7 085 556	-18 232 451		





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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	49 130 881	49 130 881
Tomt		1 069 119	1 069 119
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	277 290	253 166
Andre varige driftsmidler	14	1	8 355
Miljøbankkonto, øremerket		163 123	114 210
SUM ANLEGGSMIDLER		50 640 413	50 575 731
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		140	185 223
Driftskonto OBOS-banken		614 341	750 855
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	5 131
Sparekonto OBOS-banken		1 124 734	1 584 328
Innestående i andre banker		1	1
SUM OMLØPSMIDLER		1 739 216	2 525 538
SUM EIENDELER		52 379 629	53 101 269
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 106 * 100		10 600	10 600
Udekket tap	15	-30 127 593	-23 042 037
SUM EGENKAPITAL		-30 116 993	-23 031 437
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	59 672 000	52 134 540
Borettsinnskudd	17	22 440 800	22 440 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	159 099	113 641
SUM LANGSIKTIG GJELD		82 271 899	74 688 981





10

Måltrostskogen Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		200 030	1 423 546
Skyldige offentlige avgifter	19	829	6 858
Påløpte renter		17 983	10 712
Annen kortsiktig gjeld	20	5 881	2 610
SUM KORTSIKTIG GJELD		224 723	1 443 725

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

52 379 629 53 101 269

Pantstillelse	21	85 940 800	85 940 800
Garantiansvar	22	586 907	666 052

Oslo, 14.03.2024

STYRET I MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Odd Stiansen /s/

Kirsten Hilde Barrum /s/

Haakon Martinsen /s/

Gjertrud Skorstad /s/

Tore Solheim /s/

Ronny Andre Eikeset /s/



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 869 264
Eiendomsskatt	202 572
Avregning Elbil	126 430
Ekstra kjellerbod	26 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 224 666

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Ekstra kjellerbod	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 223 466

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilskudd, Enova	68 750
SUM ANDRE INNETEKTER	68 750



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

Ordinær lønn, fast ansatte	-41 125
Påløpte feriepenger	-5 881
Arbeidsgiveravgift	-34 123
SUM PERSONALKOSTNADER	-81 129

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 195 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 156
OBOS Prosjekt AS	-524 113
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 858
SUM KONSULENTHONORAR	-541 127

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-287 337
Drift/vedlikehold VVS	-38 604
Drift/vedlikehold elektro	-82 783
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-127 104
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 001
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-117 750
Betongrehabilitering	-5 488 546
Kostnader dugnader	-2 142
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 210 268

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-202 748
Vann- og avløpsavgift	-704 087
Renovasjonsavgift	-356 835
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 263 670



**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-694
Container	-50 345
Driftsmateriell	-22 909
Lyspærer og sikringer	-3 408
Vaktmestertjenester	-477 682
Renhold ved firmaer	-219 216
Andre fremmede tjenester	-23 849
Trykksaker	-4 198
Andre kontorkostnader	-142
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 955
Velferdskostnader	-14 388
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-819 885

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 892
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 861
Kundeutbytte fra Gjensidige	51 640
Andre renteinntekter	3 482
SUM FINANSINTEKTER	106 875

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 674 738
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 028 635
SUM FINANSKOSTNADER	-2 703 373

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**

Tilgang 2018	55 700
Avskrevet tidligere	-47 345
Avskrevet i år	-8 354
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-8 354****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. 31.12.23 var 5,50 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2020	-36 172 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-36 172 000

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,50 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2022	-15 962 540
Økning i år	-11 037 460
Nedbetalt tidligere	11 037 460
Nedbetalt i år	-7 537 460
	-23 500 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-59 672 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 2 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 Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2024	HANDELSBANKEN Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2027
	2500	600
110, 111, 114, 115, 118, 119	2500	600
120, 121, 124, 125, 126, 127	2500	600
227	2500	600
106, 112, 113, 122, 123, 228	3050	750
1002, 1003, 1005, 1008, 1009, 1011	3250	800
1014, 1015, 1018, 1019, 1021, 1024	3250	800
1025, 1027	3250	800
3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008	3450	850
3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014	3450	850
3015, 3016, 3019, 3020, 3021, 3022	3450	850
3023, 3024, 3025, 3026	3450	850
101, 107, 116, 117	3650	850
128, 1001, 1004, 1006, 1007, 1010	3850	900
1012, 1013, 1016, 1017, 1020, 1022	3850	900
1023, 1026	3850	900
1028, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005	4050	950
2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011	4050	950
2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017	4050	950
2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023	4050	950
2024, 2025, 2026	4050	950

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1985	-25 775 400
Korrigert innskudd	3 334 600

SUM BORETTSINNSKUDD **-22 440 800**

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-159 099
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-159 099**



**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-829
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-829

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 881
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 881

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 440 800
Pantelån	59 672 000
TOTALT	82 112 800

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 22**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 9,689 % av Hovseter Vaktmestersentral pr. 31.12.23.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Hovseter Vaktmestersentral. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i 2022 og utgjør kr 586 907.

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

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap fra 2022. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2022.

Selskapets andel av driftskostnadene i Hovseter Vaktmestersentral for 2022 er inntatt i resultatregnskapet under posten "andre driftskostnader". Fra 01.01.24 har borettslaget trådt ut av avtalen med Hovseter Vaktmestersentral, slik at fra 2024 har ikke lenger borettslaget eierandel eller garantiansvar i vaktmestersentralen.



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Informasjon om borettslaget er tilgjengelig på <https://vibbo.no/maltrostskogen>. Her kan du også sende meldinger til styret.

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.

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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 Fullført betongrehabilitering. Rehabilitering av rekkverk på østsiden. Ny trapp mellom Grindbakken 10 og 12. Felt diverse større trær.

2022 Oppstart av betongrehabilitering på terrasser, balkonger og i garasjene.

2021 Utskiftning av skilt Hvitveisbakken. Fjernet en del garasjeporter i Arnulf Øverlandsvei og Grindbakken.

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



Styrets arbeid

Styret har særlig fokusert på følgende hovedpunkter:

Betongrehabiliteringen

Rehabiliteringen av betongen på terrasser og balkonger startet våren 2022, og ble avsluttet i mai 2023. Bakgrunnen for rehabiliteringen var at det en rekke steder var oppstått skader i betongen ved at vann hadde trengt inn til armeringen, som dermed rustet og utvidet seg. Arbeidene besto i at skadet betong ble meislet bort og armeringen behandlet og ny masse ble påført. Det ble også påført en overflatebehandling som beskytter betongen mot ytterligere skade.

En del steder ble det også etablert katodisk beskyttelse (KB) av betongen. Oppslag i oppgangene angir hvilke leiligheter som har KB-anlegg på balkonger og/eller terrasser.

Det er viktig at det ikke på ny festes fliser, heller eller annet belegg til balkonger og terrasser. Dette skyldes at slike faste belegg ofte er årsak til skadene under. Det kan legges løse trelemmer uten gjennomgående skruer eller spiker. Det er også mulig å legge fliser dersom de legges løst på spesielle plastklosser som er laget til dette formatet.

Det er også viktig at overflatebehandlingen ikke skades ved bruk av skarpe gjenstander eller sterke rengjøringsmidler som aceton, rødsprit, tynner etc. Ved overtakelse ble det anbefalt bruk av vann tilsatt «Fresh Cotton», et svanemerket vaskemiddel som blant annet fås kjøpt hos Clas Ohlson. Gjenstående smuss skures vekk med myk børste/svamp. Styret har fått tilbakemelding om at «Fresh Cotton» ikke lenger er tilgjengelig, og har tatt kontakt med Alliero for å få en oppdatert anbefaling.

Det må heller ikke brukes skarpe gjenstander, herunder metallskuffer direkte på membranen da den da kan bli skadet.

Membranen skal ikke perforeres, for eksempel ved boring. Det frarådes å ha bord og/eller stoler med skarpe kanter på stol- eller bordben.

Samtidig med at betongen ble behandlet, ble rekkverket på balkongene rehabilitert. Det siste arbeidet ble mer omfattende enn ventet, da det viste seg å være omfattende råte i rekkverkene.

Ny vaktmestertjeneste fra 1. januar 2024

På ekstraordinær generalforsamling i juni 2024 ble det besluttet å si opp avtalen med Hovseter Vaktmestersentral («HVS») om vaktmestertjenester med virkning fra 1.1.2024. Dette innebærer også at borettslaget fra samme tidspunkt ikke lenger er medeier i HVS, og at vi vil få utbetalt vår andel av egenkapitalen i HVS når regnskapet for HVS for 2023 er klart.

Det ble høsten 2023 inngått avtale med 1 Hjelpende Hånd om leveranse av vaktmestertjenester fra 1. januar 2024, til en pris som ligger godt under hva vi betalte til HVS. Styret er klar over at det har vært noen utfordringer med vintervedlikeholdet, og vil ha et evalueringsmøte med 1 Hjelpende Hånd i vår.



Ny leverandør av internett fra 1. mai 2023

Fra og med mai 2023 er OBOS OpenNet («OpenNet») borettslagets leverandør av internett-tjenester, levert gjennom et nytt punkt-til-punkt fibernet.

OpenNet har bygget et nytt punkt-til-punkt fibernet for borettslaget, hvor hver enkelt enhet har en dedikert fiberlinje med en internetthastighet på 1000/1000 Mbit/s. I avtalen med OpenNet belastes borettslaget kostnaden for internett og leie av tilhørende trådløse ruter, mens den enkelte selv kan velge å tegne et TV og/eller strømme-abonnement/pakker. Styret oppfatter at denne tjenesten har fungert tilfredsstillende.

Valgfriheten på TV- og strømme-tjenester gir den enkelte muligheten til å betale kun for det de ønsker å se og gir potensiale for netto reduserte kostnader.

Energi- og miljøkartlegging

Energikartlegging

Styret engasjerte OBOS Prosjekt til å levere en energi- og miljøkartleggingsrapport, som ble ferdigstilt i 2023.

Borettslaget fikk støtte fra Enova til utarbeidelse av rapporten, og nettokostnaden for borettslaget ble estimert til ca. 56 000 kr (inkl. MVA).

Rapporten peker på at vegger og dører/vinduer er rehabilitert forholdsvis nylig, og at det ikke er aktuelt å gjøre noe med disse nå. De fleste øvrige tiltak, inkludert solceller på taket, synes ikke å være lønnsomme i øyeblikket. Det eneste unntaket er at det kan være aktuelt å på mulighetene for bergvarme etter at kommunens vanntunellprosjekt er ferdig.

Uteområder

Ny trapp i Grindbakken

Trappen mellom Grindbakken 10 og 12 ble fornyet sommeren 2023. Den nye trappen har varmekabler, og er utført i langt mer varige materialer enn den gamle.

Utbedring av lekeplasser

«Lekeplassgruppen», som består av 4 personer fra styret og 2 representanter fra beboerne, har som formål å ta vare på og utbedre de to lekeplassene vi allerede har, og ta ansvar for at lekene blir vedlikeholdt og gjøre innkjøp av nye leker.

Det er besluttet å kjøpe inn et klatrestativ, «Storkens rede» som vil bli montert på nedre lekeplass rett før eller like etter sommerferien 2024. Samtidig vil også de lekeapparatene vi alt har bli utbedret/repert der hvor det er nødvendig.

Grøntutvalg

Styret har ønsket å få etablert et grøntutvalg, som kan gjøre en innsats for våre ganske store uteområder. Utvalget har startet med arealet mellom Grindbakken 4 og 6. Vi skulle gjerne sett at utvalget hadde rukket over mer, men det vil forutsette at flere interesserte melder seg. Dersom du vil gjøre en innsats på/for uteområdene, er det fint om du tar kontakt med styret.



Trefelling

Senhøstes 2023 felte borettslaget diverse trær med bistand frå Abrahamsen Trefelling. Det ble fjernet noen råtnete trær som var nokså store, samt endel trær som var i ferd med å ta utsikten fra stuesiden. Det gjenstår 4 trær i AØ som firmaet har lovet å ta før sommeren 2024.

OBOS nøkkel (digital lås til oppgangsdører)

I januar 2023 ble det installert digitale nøkler ("OBOS-nøkkel") på alle oppgangsdører i borettslaget, hvilket gir beboerne mulighet til å låse opp døren til egen oppgang ved hjelp av smarttelefonen. Løsningen gir også mulighet for å dele digitale nøkler med personer som ønsker midlertidig tilgang, for eksempel leveringstjenester eller håndverkere.

Den digitale OBOS-nøkkelen gjelder kun oppgangsdører, og man kan fortsatt bruke den fysiske nøkkelen til å åpne døren som vanlig. Dersom man ønsker digital nøkkel til egen inngangsdør, tilbyr OBOS en løsning som passer sammen med OBOS-nøkkelen; dette kan den enkelte beboer bestille selv gjennom å kontakte OBOS.

OBOS-nøkkelen fungerer via eksisterende porttelefonanlegg, og er således en enkel og kostnadseffektiv løsning som kan byttes ut i fremtiden dersom borettslaget ser behovet for en annen nøkkelløsning.

Evaluering av kort- og langsiktige vedlikeholdsbehov

Implementering av digital vedlikeholdsoversikt

Styret benytter OBOS Vedlikeholdsmodul, en digital oversikt over borettslagets bygninger, installasjoner og uteområder. Modulen er tilgjengelig via OBOS eksisterende digitale portal for borettslaget, og vil etter implementering gi oss en alltid tilgjengelig oversikt over behov for vedlikehold/utbedring og potensiale for fornyelse/effektivisering, samt borettslagets prioritering av ønskede og nødvendige tiltak på kort og lang sikt. Styret mener modulen vil gi oss bedre grunnlag for prioriteringer og planlegging sammenlignet med dagens ikke-digitale løsning som i stor grad er personavhengig.

Vurdering av takenes tilstand

Takene våre ble sist tekket i 2000/2001, og uavhengig om vi ønsker å plassere solceller på en/flere blokker ønsker styret en vurdering av hvorvidt taket bør/må utbedres i løpet av de neste årene. Preliminære vurderinger fra potensielle leverandører tilsier at tilstandene til takene er god, og styret har ikke indikasjoner på at taket til en/flere blokker må utbedres de nærmeste årene. Men styret ønsker å gjennomføre en teknisk vurdering av alle takenes tilstand i løpet av våren/sommeren 2024 for å få et godt grunnlag for videre behandling.

Behovet for fremtidig rehabilitering av borettslagets røropplegg

Det felles røropplegget er i likhet med resten av bygget snart 40 år gammelt, og det er viktig at dette behandles forsiktig, særlig ved rehabilitering av kjøkken og våtrom. Foreløpig synes det å være få av våre jevnaldrende naboborettslag/-sameier som har skiftet ut røropplegget. Erfaringene fra de som har gjort dette arbeidet indikerer at utskifting av felles røropplegg ikke nødvendigvis behøver å innebære(ny) rehabilitering av badene, i alle fall ikke dersom man er villig til å akseptere nye, synlige rør.



HMS

Brannvern

Borettslaget har tidligere distribuert røykvarslere og brannslukningsapparater til alle leiligheter, og har inngått avtale med Norsk Brannvern AS om årlig ettersyn av dette utstyret, herunder skifte av batterier. Det ble gjennomført et ordinært ettersyn i 2022.

Hjertestartere

Borettslaget fikk installert 3 hjertestartere høsten 2023. Disse er plassert hhv i AØ 7, GB 4 og GB 12. Hjertestarterne er plassert rett utenfor inngangsdørene i varmeskap og er tilgjengelige både for beboere og forbigående uten at man er avhengig av nøkler. Dessuten er hjertestarterne registrert hos [113.no](https://www.113.no).

Trafikk, is og andre risikoelementer på gangveiene

Det er i dag mer kjøring enn før på gangveiene foran blokkene. Det samme gjelder gangveien mellom Grindbakken og Arnulf Øverlands vei (Hvitveisbakken). Dette skyldes nok blant annet at flere nå får levert varer hjem og/eller får hjelp fra ulike hjemmetjenester. Gangveiene våre er ikke dimensjonert for særlig trafikk, og det er ikke mulig for to biler å passere hverandre. Overgang til elbiler gjør det også vanskeligere å høre biler som kommer. Av hensyn til sikkerheten, herunder fremkommelighet for ambulanser etc, er det derfor viktig at den enkelte gjør hva man kan for å begrense trafikken, for eksempel ved å sørge for at besøkende, herunder hjemmehjelper, ikke kjører opp foran blokkene med mindre det er helt nødvendig, men bruker gjesteparkeringen i garasjen.

En risiko styret har identifisert er faren for kollisjoner mellom fotgjengere på vei ut fra oppgangene, særlig barn, og biler som kjører på gangveien. **Styret vil derfor i vår se på busker, hekker etc på uteområdene som begrenser sikten, og klippe ned vegetasjonen der dette vurderes nødvendig.** Styret minner i den forbindelse om at alle uteområder er fellesområder, ikke private hager.

Økonomistyring

I tillegg til inngåelse av avtale med ny leverandør av vaktmestertjenester og avtale med ny internett-leverandør (se egne avsnitt), har styret gjennom det siste året løpende hatt fokus på å redusere kostnader ved gjennomgang av avtalene med våre viktigste leverandører.

Pr april 2024 er det ikke planlagt investeringer eller vedlikeholdsarbeid som krever opptak av nye lån. Rentenivået på de eksisterende lånene er imidlertid steget betydelig i de senere årene, og for ett av de to lånene går den avtalte avdragsfrie perioden ut 1. juli 2024.

Basert på innspill fra flere andelseiere som ønsker å redusere behovet for en økning av felleskostnadene nå, er styret pr mai 2024 i kontakt med nåværende og alternative långivere for å inngå nye låneavtaler som innebærer at nedbetalingen utsettes noe. **Dette innebærer også at oppstillingen på side 21 i dette hefte, med overskriften «HANDELSBANKEN Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2024» ikke reflekterer de forventninger styret pr mai 2024 har til felleskostnadenes utvikling i 2024.** Styret vil legge ut ny informasjon på Vibbo når nye låneavtaler er inngått.



Valgbrev 2024

Valgkomiteen

03.05.2024

Valgkomiteens oppgaver i Måltrostskogen Borettslag

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Valgkomiteens medlemmer er:

Martin Alvheim	Grindbakken 16
Wenche Wangen	Grindbakken 14

Følgende tillitsvalgte står på valg:

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
Følgende styremedlemmer står på valg:
- | | |
|-------------|------------------|
| Leder | Odd Stiansen |
| Styremedlem | Haakon Martinsen |
| Styremedlem | Kirsten Barrum |
- B) Valg av inntil 2 varamedlemmer for 1 år
Følgende varamedlemmer står på valg:
- | | |
|------------|-----------------|
| Varamedlem | Oskar Hansson |
| Varamedlem | Marius Johansen |
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år



Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Odd Stiansen	Grindbakken 12
Nestleder	Ronny Andre Eikeset	Arnulf Øverlands Vei 3
Styremedlem	Tore Solheim	Grindbakken 8
Styremedlem	Gjertrud Skorstad	Grindbakken 2
Styremedlem	Kirsten Barrum	Arnulf Øverlands Vei 5
Styremedlem	Haakon Martinsen	Grindbakken 14
Varamedlem	Oskar Hansson	Arnulf Øverlands Vei 5
Varamedlem	Marius Johansen	Arnulf Øverlands Vei 1

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert

Odd Stiansen Grindbakken 12

Varadelegert

Ronny Andre Eikeset Arnulf Øverlands Vei 3

VALGKOMITEEN

Martin Alvheim Grindbakken 16
Wenche Wangen Grindbakken 14



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 27.05.24 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 3.06.24

Selskapsnummer: 559 Selskapsnavn: Målrostskegen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Generalforsamlingen velger Odd Stiansen som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitne og ev. tellekorps</p> <p>Generalforsamlingen velger Halfdan Nærland som protokollvitne og tellekorps.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Godkjenning av stemmeberettigede

Generalforsamling godkjenner innlogging i løsning for digitale årsmøter på Vibbo, som tilstrekkelig bevis for at andelseier er deltager i generalforsamlingen med stemmerett.

- For
 Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap for 2023

Generalforsamlingen godkjenner årsregnskap for 2023, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets årsrapport tas til etterretning.

- For
 Mot

Sak 6 Godtgjørelser – Honorar til styret

Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2023-2024 på kr 195 000.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Haakon Martinsen

Styremedlemmer (kun 2 skal velges)

- Halfdan Nærland
 Kirsten Barrum

Varamedlemmer (kun 2 skal velges)

- Oskar Hansson
 Øyvind Fykse Engelschøin

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Haakon Martinsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Ronny Andre Eikeset



Sak 9 Valgkomité

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Martin Alvheim

Wenche Wangen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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