



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 889 401
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MALERHAUGVEIEN 20 E OG F
Forretningsadresse: Malerhaugveien 20E
0661 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

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, 02.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 418 692	268 550
Sum inntekter		1 418 692	268 550
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	
Annen driftskostnad		1 243 972	128 036
Sum kostnader		1 323 842	128 036
Driftsresultat		94 850	140 514
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 342	83
Sum finansinntekter		1 342	83
Annen finanskostnad		745	
Sum finanskostnader		745	0
Netto finans		597	83
Resultat før skattekostnad		95 447	140 597
Årsresultat		95 447	140 597
Totalresultat		95 447	140 597
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		95 447	140 597
Sum overføringer og disponeringer		95 447	140 597



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		207 546	35 212
Andre fordringer		78 405	33 216
Sum fordringer		285 951	68 428
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		23 720	218 322
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 720	218 322
Sum omløpsmidler		309 671	286 750
SUM EIENDELER		309 671	286 750

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		236 044	140 597
Sum opptjent egenkapital		236 044	140 597
Sum egenkapital		236 044	140 597
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		3 571	61 028
Annen kortsiktig gjeld		70 056	85 125
Sum kortsiktig gjeld		73 627	146 153
Sum gjeld		73 627	146 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		309 671	286 750



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 619137

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 889 401
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MALERHAUGVEIEN 20 E OG F
Forretningsadresse: Malerhaugveien 20E
0661 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

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, 02.08.2024



Organisasjonsnr: 929 889 401
SAMEIET MALERHAUGVEIEN 20 E OG F

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 418 692	268 550
Sum inntekter		1 418 692	268 550
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	
Annen driftskostnad		1 243 972	128 036
Sum kostnader		1 323 842	128 036
Driftsresultat		94 850	140 514
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 342	83
Sum finansinntekter		1 342	83
Annen finanskostnad		745	
Sum finanskostnader		745	0
Netto finans		597	83
Resultat før skattekostnad		95 447	140 597
Årsresultat		95 447	140 597
Totalresultat		95 447	140 597
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		95 447	140 597
Sum overføringer og disponeringer		95 447	140 597



Organisasjonsnr: 929 889 401
SAMEIET MALERHAUGVEIEN 20 E OG F

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		207 546	35 212
Andre fordringer		78 405	33 216
Sum fordringer		285 951	68 428
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		23 720	218 322
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 720	218 322
Sum omløpsmidler		309 671	286 750
SUM EIENDELER		309 671	286 750
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		236 044	140 597
Sum opptjent egenkapital		236 044	140 597



Sum egenkapital	236 044	140 597
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	3 571	61 028
Annen kortsiktig gjeld	70 056	85 125
Sum kortsiktig gjeld	73 627	146 153
Sum gjeld	73 627	146 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	309 671	286 750



Organisasjonsnr: 929 889 401
SAMEIET MALERHAUGVEIEN 20 E OG F

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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. 1938

Sameiet Malerhaugveien 20 E-F



Velkommen til årsmøte i Sameiet Malerhaugveien 20 E-F

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 18. april kl. 09:00 og lukker 23. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1938>

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Solskjerming i Malerhaugveien 20
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Malerhaugveien 20 E-F



Sak 1

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Henriette Ødegaard velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
John Olve Johnsen og Nathan Kebede er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1938 årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Styret har siden sist årsmøte hatt en svært høy arbeidsmengde. Det vises til arbeidsoppgavene beskrevet i årets årsmelding. Flere av arbeidsoppgavene har vært av et veldig stort omfang og det har gått med mange arbeidstimer. Noen arbeidsoppgaver har også medført nødvendige befaringer etc. på dagtid.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100.000,-

Sak 6

Solskjerming i Malerhaugveien 20

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På tvers av Malerhaugveien 20 oppleves det et behov for solskjerming og skjerming for innsyn på balkong. Styret ønsker å utarbeide en felles standard for alle sameiene for å opprettholde en pen og kontrollert fasade.

Etter en lang diskusjon i Sameie Malerhaugveien 20 Fellesareal (kalles Fellessameiet videre) og finlesning av gjeldende regler, er det etablert følgende fakta i saken:

- 1) Det er hvert enkelt sameie som er ansvarlig for sin fasade og i utgangspunktet bestemmer over denne.
- 2) Tiltakene krever ikke godkjenning av Oslo Kommune.
- 3) Fellessameiet ønsker å lage en felles standard som benyttes på tvers av sameiene.

For at det skal være gjeldende må hvert sameie vedta at styret i Fellessameiet får fullmakt til å vedta en felles standard som skal følges av alle sameiene. Vedlagte bilder viser et konkret eksempel på en type solskjerming (såkalt XL rullgardin), og hvordan denne oppleves både fra inn- og utside. Denne festes ytterst i taket på veranda over og er waierstyrt. Waiere festes på hver side og går fra tak/veranda over, og festes i gulv. Denne løsning er dermed kun tilgjengelig for enheter som har balkong med overbygg.



Styrets innstilling

Årsmøtet gir fullmakt til at styret i M20Fellesareal lager en felles standard for solskjerming på tvers av sameiene. Dette inkluderer type solskjerming og fargekoder.

Dersom man stemmer for dette forslaget, godkjenner man også en vedtektsendring som sier det samme om at M20Fellesareal har fullmakt fra sameiet til å sette en standard for solskjerming. Vedtaket gjennomføres kun dersom forslaget godkjennes i alle tre sameier. .

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes

Vedlegg

2. xl rullgardin 2.jpg

3. xl rullgardin 1.jpg

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henriette Ødegaard

Valg av 1 styremedlem (2 år) Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (2 år):

- Nathan Kebede

Valg av 1 styremedlem (1 år) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (1 år):

- Nazanin Behnoud-Heydar

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Siren Tjøtta
- Theresa Groth



ÅRSRAPPORT FOR 2023 - SAMEIET MALERHAUGVEIEN 20 E-F

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder	Lars Marius Larsen	Malerhaugveien 20 E
Styremedlem	Henriette Reinskou Ødegaard	Malerhaugveien 20 F
Styremedlem	John Olve Johnsen	Malerhaugveien 20 F
Styremedlem	Nathan Gezaw Kebede	Malerhaugveien 20 F
Varamedlem	Theresa Groth	Malerhaugveien 20 F
Varamedlem	Siren Andresen Tjøtta	Malerhaugveien 20 E

Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes via meldingstjenesten på vibbo.no.

Styrets e-postadresse er m20ef@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. Du logger deg enkelt inn gjennom ditt mobilnummer, og mottar kode på SMS.

Generelle opplysninger om Sameiet Malerhaugveien 20 E-F

Sameiet består av 40 seksjoner.

Sameiet Malerhaugveien 20 E-F er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929889401, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

129 122

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Malerhaugveien 20 E-F har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig i OBOS) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Perioden som har vært har styret avholdt 6 styremøter. Styret har imidlertid deltatt i flere styremøter med Sameiet Malerhaugveien 20 Fellesareal ("**Fellessameiet**"). Styret ønsker å understreke at eierstrukturen/organiseringen av bygget, med to ordinære sameier (Bygg B og C), en ren utleieblokk (Bygg A), en barnehage og to tingsrettslig sameier (Fellessameiet og Sameiet Malerhaugveien 20 Parkeringskjeller) skaper svært mye merarbeid for styret. Organiseringen innebærer også lengre beslutningstid for saker som involverer de øvrige sameiene.

Styret har videre fulgt opp flere store og mindre saker det siste året. Av disse kan vi nevne:

- Befaring med Opak for gjennomgang av fellesareal før ettårsbefaring med Bunde Eiendom/Bunde Bygg. Det er også gjennomført særskilte befaringer med underleverandører, eksempelvis vedrørende låsesikring.
- Det er gjennomført en HMS-runde med Lettsturt.no slik at styret har en plan for hva som må gjennomgås av HMS.
- Det er gjennomført boning av oppgangene. Dette forventes å bli en årlig praksis.
- Utdeling av nøkler til Helt Hjem etc. for levering på dørmatte.
- Det er installert Unloc på oppgangsdører, noe som sikrer mulighet for nøkkelfri adkomst til hver enkelt leilighet.
- Styret har inngått en ny avtale for renhold av oppgangene som er vesentlig rimeligere enn den som ble inngått fra start av Bunde Eiendom.
- Styret har egenhending lagt ned en stor innsats vedrørende uteareal, herunder gjødsling og vanning av planter/plen. Dette som et alternativ til en dyr gartneravtale.
- Det er gjort et omfattende arbeid med budsjett og kostnadsfordelig. Ettersom vi har gjennomført første driftsår har det vært lettere å se hvilke kostnader som hører hjemme hvor (altså under hvert enkelt sameie), samt lage et mer korrekt budsjett for 2024. Styret har i samarbeid de andre sameiene gjennomgått alle kostnader som har kommet til Sameiet EF og sjekket at vi ikke har betalt for noe som egentlig tilhører Fellessameiet/Sameiet Malerhaugveien 20 Parkeringskjeller.



- Arbeidet med å få gjennomført avregning av fjernvarme er godt i gang, men det er et svært omfattende prosjekt som påvirker alle målerne i alle boliger og fellesareal på tvers av alle de fem sameiene i blokka. Avregning kan ikke gjennomføres før alt er avklart. Derfor tar det en del tid, men avregningen vil gjennomføres så fort vi er i mål med de siste avklaringene. ISTA (leverandør som foretar avregningen) har også 6-8 ukers leveringstid for gjennomføring av avregningen.
- Omfattende dialog og oppfølging av Oslo kommune rundt skade på søppelanlegget fra søppelbil. Utbedring forventes rett etter påske.
- Dialog med Oslo kommune vedrørende beplanting av bed på gatetun utenfor oppgang E og F. Dette arbeidet ble utført august 2023.
- Dialog med Neptune Properties rundt beplantning i tilknytning til søppelanlegget etter anleggelse av nytt fortau.
- Dialog med WK Entreprenør rundt lagring av materiell fra byggeplass utenfor oppgang F.
- Installert kameraovervåkning i parkeringskjeller og bodareal.
- Installert sikringsbeslag på dører inn til sykkelgarasje og bodareal.
- Fulgt opp forsikringsselskap og utbedret skader etter innbrudd i parkeringskjeller/oppganger.
- Inngått en rekke serviceavtaler, eksempelvis for fjernvarmeanlegg, ventilasjon og sedumtak.
- Inngått rabattavtale med ikventilasjon.no vedrørende ventilasjonsfilter.
- Fulgt opp Schindler direkte vedrørende reklamasjon på heis i oppgang F.
- Reklamasjoner mot Bunde Eiendom har blitt fulgt opp løpende. Se underpunkt under.

Reklamasjoner:

Prosessen med reklamasjoner mot Bunde Eiendom/Bunde Bygg for fellesareal har vært omfattende. Totalt er det meldt inn ca. 100 punkter til Bunde Bygg. Prosessen pågår fortsatt med en rekke punkter som fortsatt er utestående. Dersom beboere har punkter de mener bør reklameres for vedrørende fellesareal så send dette til styret via Vibbo.

Nedenfor følger en oppsummering av materielle punkter styret har fulgt opp og som er utbedret eller vi forstår at er i prosess med utbedring:



- Støy fra ventilasjonsvifter på tak. Arbeid pågår.
- Manglende beplantning på takterrasser (store busker iht. landskapsplan i salgsoppgaven). Arbeid pågår.
- Dørpumpe oppgang F. Utført.
- Svakhet ved låsebokser på yttervegg. Utført.
- Installasjon av stikkontakter i sykkelverksted. Utført.
- Manglende kondensisolering og lekkasjesikring på utekraner. Utført.
- Lukt fra kum i U2. Arbeid pågår.
- Utgangsdører oppfyller ikke krav til rømming i Tek 17. Arbeid pågår. (Det planlegges for glassoverbygg over inngangsdører slik at det vil legge seg mindre snø utenfor dørene.)

Fremtidige planer:

- Det jobbes med å få på plass møbler til taktarassene før sommeren. Kostnaden til møblene vil dekkes av Sameiet Malerhaugveien 20 Fellesareal.
- Ettårsbefaring med Bunde Eiendom/Bunde Bygg på uteområder.
- Det planlegges gjennomført dugnad etter at ettårsbefaring på uteområder er avholdt.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 1 418 692.

Dette er lavere enn budsjettert. Dette skyldes at inntektene som gjelder energi er lagt over i balansen i årets regnskap. Da disse skal avregnes iht. forbruk.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 1 323 842.

Dette er noe lavere enn budsjettert, hovedsaklig grunnet at den største delen av kostnader til energi er lagt over i balansen grunnet at disse skal avregnes iht. forbruk for hver enkelt eier. Avregning energi for 2023 vil bli gjennomført våret 2024.

Drift og vedlikehold og forsikring var lavere enn budsjett.

Kostnader til Sameiet M20 Fellesareal var ikke satt opp i budsjettet for 2024.

Resultat

Årets resultat på kr 95 447 og var noe lavere enn budsjettert og vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 236 044.

Sameiets likviditet er tilstrekkelig, men bør bygges opp over tid, for å møte eventuelle uforutsette kostnader i fremtiden.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det satt av midler til løpende drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. 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 Sameiet Malerhaugveien 20 E-F.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET MALERHAUGVEIEN 20 E OG F

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MALERHAUGVEIEN 20 E OG F.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: T05EY-W320M-SFKS-4-Y41YI-K55EP-3ZDVJ



SAMEIET MALERHAUGVEIEN 20 E OG F ORG.NR. 929 889 401, KUNDENR. 1938

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 418 692	268 550	1 813 000	1 357 000
Andre inntekter		0	0	227 716	150 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 418 692	268 550	2 040 716	1 507 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	0	-8 500	-11 000
Styrehonorar	4	-70 000	0	-60 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-11 351	-12 280	-7 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-78 260	-6 270	-75 250	-82 000
Konsulenthonorar	6	-11 392	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-64 710	-9 375	-235 000	-135 000
Forsikringer		-75 754	-17 399	-176 500	-95 000
Kommunale avgifter	8	-297 984	0	-321 000	-325 000
Kostnader SE M20 Fellesareal		-208 466	-15 600	0	-170 000
Kostnader sameie		0	0	-93 600	0
Energi/fyring		-92 148	-41 920	-536 300	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-46 332	0	-46 332	-48 000
Andre driftskostnader	9	-357 575	-25 192	-318 000	-184 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 323 842	-128 036	-1 887 482	-1 253 000
DRIFTSRESULTAT		94 850	140 514	153 234	124 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 342	83	0	0
Finanskostnader	11	-745	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		597	83	0	0
ÅRSRESULTAT		95 447	140 597	153 234	124 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		95 447	140 597		



SAMEIET MALERHAUGVEIEN 20 E OG F ORG.NR. 929 889 401, KUNDENR. 1938

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 106	0
Kundefordringer		207 546	35 212
Forskuddsbetalte kostnader		75 299	0
Andre kortsiktige fordringer		0	33 216
Driftskonto OBOS-banken		23 720	218 322
SUM OMLØPSMIDLER		309 671	286 750
SUM EIENDELER		309 671	286 750
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		236 044	140 597
SUM EGENKAPITAL		236 044	140 597
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 874	49 235
Leverandørgjeld		3 571	61 028
Energiavregning	12	54 182	0
Annen kortsiktig gjeld		0	35 890
SUM KORTSIKTIG GJELD		73 627	146 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		309 671	286 750
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2024

Styret i Sameiet Malerhaugveien 20 E-F

Lars Marius Larsen/s/

Henriette Reinskou Ødegaard/s/ John Olve Johnsen/s/

Nathan Gezaw Kebede/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 216 433
Startkapital	103 600
Felleskostnader likt	93 567
Fiberaksess	46 315
Felleskostnader fra utbygger	554
Akonto energi 2022	-41 777
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 418 692

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 351.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-11 049
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-344
SUM KONSULENTHONORAR	-11 392

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 220
Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 865
Drift/vedlikehold brannsikring	9 375
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-64 710

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-133 078
Renovasjonsavgift	-164 907
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-297 984

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 968
Vaktmestertjenester	-101 995
Renhold ved firmaer	-238 529
Andre fremmede tjenester	-5 323
Andre kontorkostnader	-2 980
Bank- og kortgebyr	-2 781
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-357 575

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 157
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	185
SUM FINANSINNTEKTER	1 342

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-745
SUM FINANSKOSTNADER	-745

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-497 939
SUM INNETEKTER	-497 939

KOSTNADER

Fakturert fra SE Malerhaugveien 20 F.Areal

SUM KOSTNADER	443 757
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	-54 182
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

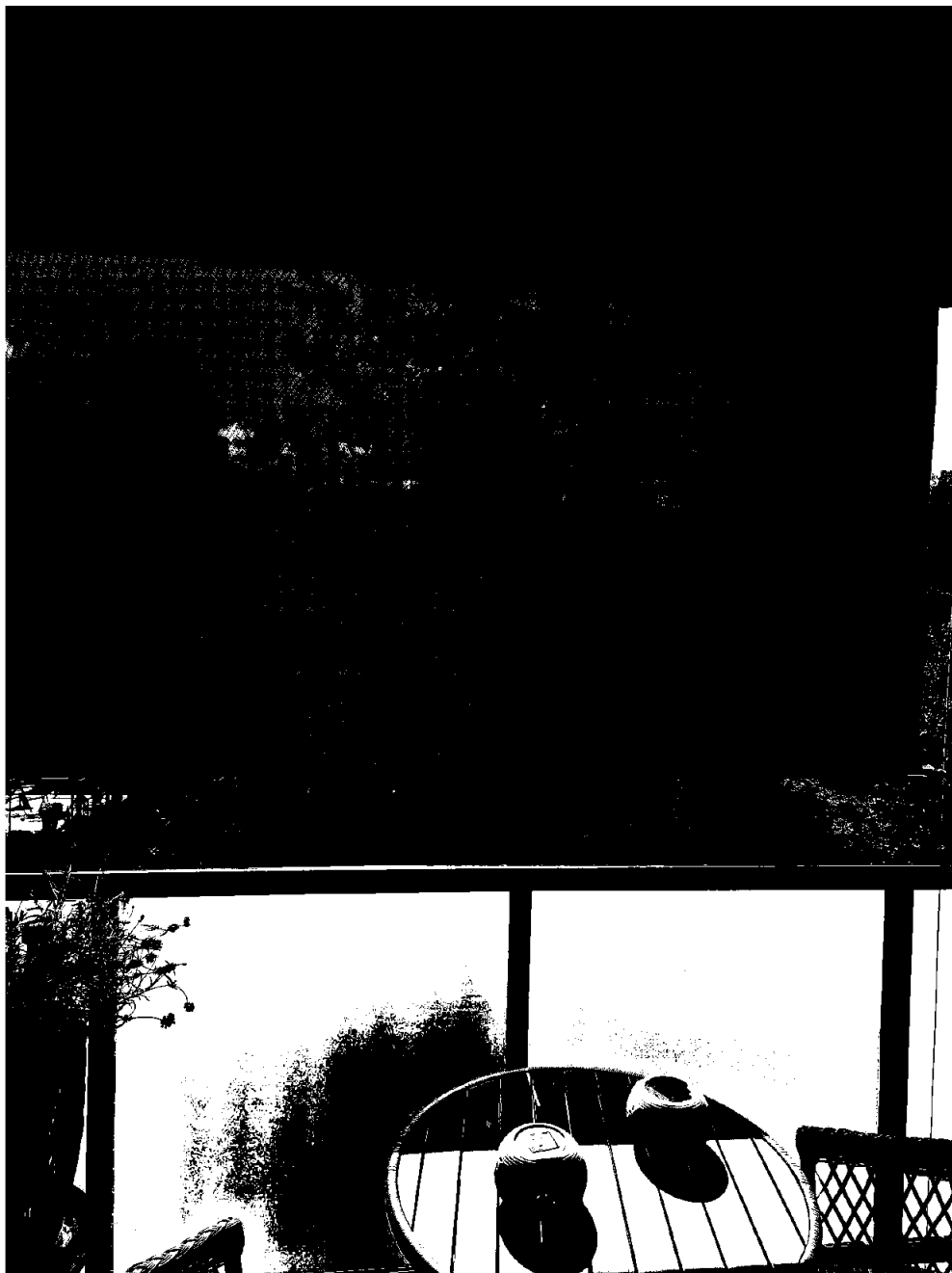
Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 28343058. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Vedlegg 2 til sak 6. Solskjerming i Malerhaugveien 20



Vedlegg 3 til sak 6. Solskjerming i Malerhaugveien 20





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 18.04.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 23.04.24

Selskapsnummer: 1938 Selskapsnavn: Sameiet Malerhaugveien 20 E-F

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 Valg av møteleder</p> <p>Henriette Ødegaard velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>John Olve Johnsen og Nathan Kebede er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100.000,-

- For
 Mot

Sak 6 Solskjerming i Malerhaugveien 20

Forslaget godkjennes

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Henriette Ødegaard

Styremedlem (2 år) (kun 1 skal velges)

- Nathan Kebede

Styremedlem (1 år) (kun 1 skal velges)

- Nazanin Behnoud-Heydar

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Siren Tjøtta
 Theresa Groth



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.