



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 478 875	5 542 157
Sum inntekter		5 478 875	5 542 157
Kostnader			
Lønnskostnad		293 504	265 962
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 140	11 140
Annen driftskostnad		4 023 875	4 399 793
Sum kostnader		4 328 519	4 676 895
Driftsresultat		1 150 356	865 262
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56 976	61 256
Sum finansinntekter		56 976	61 256
Annen finanskostnad		550 333	692 654
Sum finanskostnader		550 333	692 654
Netto finans		-493 357	-631 398
Ordinært resultat før skattekostnad		657 000	233 864
Ordinært resultat etter skattekostnad		657 000	233 864
Årsresultat		657 000	233 864
Totalresultat		657 000	233 864
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		657 000	233 864
Sum overføringer og disponeringer		657 000	233 864



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 432 174	50 377 700
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		19 495	30 635
Sum varige driftsmidler		50 451 669	50 408 335
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		50 451 669	50 408 335
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		158 844	153 428
Sum fordringer		158 844	153 428
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 505 816	2 746 429
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 505 816	2 746 429
Sum omløpsmidler		3 664 660	2 899 857
SUM EIENDELER		54 116 328	53 308 192

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 600	10 600
Sum innskutt egenkapital		10 600	10 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 809 586	5 466 586
Sum opptjent egenkapital		-4 809 586	-5 466 586
Sum egenkapital		-4 798 986	-5 455 986
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 172 000	36 172 000
Øvrig langsiktig gjeld		22 440 800	22 440 800
Sum annen langsiktig gjeld		58 612 800	58 612 800
Sum langsiktig gjeld		58 612 800	58 612 800
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 370	2 965
Leverandørgjeld		294 910	139 455
Skyldige offentlige avgifter		471	5 409
Annen kortsiktig gjeld		3 763	3 548
Sum kortsiktig gjeld		302 514	151 378
Sum gjeld		58 915 314	58 764 178
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 116 328	53 308 192



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281695

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 950 441 917
MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 478 875	5 542 157
Sum inntekter		5 478 875	5 542 157
Kostnader			
Lønnskostnad		293 504	265 962
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 140	11 140
Annen driftskostnad		4 023 875	4 399 793
Sum kostnader		4 328 519	4 676 895
Driftsresultat		1 150 356	865 262
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56 976	61 256
Sum finansinntekter		56 976	61 256
Annen finanskostnad		550 333	692 654
Sum finanskostnader		550 333	692 654
Netto finans		-493 357	-631 398
Ordinært resultat før skattekostnad		657 000	233 864
Ordinært resultat etter skattekostnad		657 000	233 864
Årsresultat		657 000	233 864
Totalresultat		657 000	233 864
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		657 000	233 864
Sum overføringer og disponeringer		657 000	233 864



Organisasjonsnr: 950 441 917
MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 432 174	50 377 700
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		19 495	30 635
Sum varige driftsmidler		50 451 669	50 408 335
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		50 451 669	50 408 335
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		158 844	153 428
Sum fordringer		158 844	153 428
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 505 816	2 746 429
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 505 816	2 746 429
Sum omløpsmidler		3 664 660	2 899 857
SUM EIENDELER		54 116 328	53 308 192
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	4 809 586	5 466 586
Sum opptjent egenkapital	-4 809 586	-5 466 586
Sum egenkapital	-4 798 986	-5 455 986
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 172 000	36 172 000
Øvrig langsiktig gjeld	22 440 800	22 440 800
Sum annen langsiktig gjeld	58 612 800	58 612 800
Sum langsiktig gjeld	58 612 800	58 612 800
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 370	2 965
Leverandørgjeld	294 910	139 455
Skyldige offentlige avgifter	471	5 409
Annen kortsiktig gjeld	3 763	3 548
Sum kortsiktig gjeld	302 514	151 378
Sum gjeld	58 915 314	58 764 178
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	54 116 328	53 308 192



Organisasjonsnr: 950 441 917
MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Måltrostskogen Borettslag

4. mai 2022

Selskapsnummer: 559





Velkommen til årsmøte i Målrostslogen 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.

Dato for årsmøtet:

4. mai 2022 kl. 18:00, Grindbakken skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Inkomne forslag: IN-ordning
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Valg av valgkomité
8. Valg av delegert og vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,

Styret i Målrostslogen Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. Årsrapport til styrerommet.no-559.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 195 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 195 000.

Sak 4

Innkommne forslag: IN-ordning

Forslag fremmet av:

Haakon Martinsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som beskrevet i årsregnskapet for 2020 (Note 16), har borettslaget et annuitetslån fra Handelsbanken med flytende rente og pant i borettslagets eiendom.

I forbindelse med betongrehabilitering som starter i 2022 vil det også være behov for lånefinansiering, og ihht. protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Januar 2022 har styret søkt om og fått indikativt tilbud om et lån på NOK 27m med flytende rente

Flere OBOS-borettslag har en lånefinansiering som gir beboerne mulighet til å foreta en individuelle nedbetaling av fellesgjelden som følger deres andel i borettslaget ("IN-ordning"), og på OBOS's hjemmesider står det skrevet at "*...Vi kan hjelpe styret med å tilrettelegge for individuell nedbetaling for de eierne som ønsker det. En tiltredelse til IN-ordningen må vedtas i en generalforsamling og det må inngås avtale mellom borettslaget og OBOS*".

IN-ordning gir beboerne selv mulighet til å velge hvordan de ønsker fellesgjelden som følger deres andel skal forvaltes, jf. om man ønsker å refinansiere den inn i sitt eget boliglån eller håndteres av Styret. Dette gir den enkelte fleksibilitet til å ta kontroll over nedbetalingsplanen samt mulighet for å oppnå bedre rentebetingelser enn dem som forhandles frem av styret.

Denne fleksibiliteten kan være veldig attraktiv for mange grupper, feks unge personer i etableringsfasen som gis gode rentebetingelser fra mange banker men ønsker en lengre nedbetalingstid enn andre (grunnet høy belåning), eller dem som ikke ønsker å betale ned på gjelden over en kort/lengre periode. Tilstedeværelse av IN-ordning trekkes også frem av meglere i boligannonser da dette er et ekstra gode målt mot de borettslag som ikke har samme ordning, og således gjør borettslag med IN-ordning mer attraktive for potensielle kjøpere.

OBOS tilbyr i dag IN-ordning i alle nye borettslag, men det fremkommer ikke av styrepapirer og annen dokumentasjon gjort tilgjengelig via Vibbo.no hvorvidt



Måltrostskogen Borettslag har vurdert IN-ordning tidligere, og i så tilfelle hvorfor det ikke har blitt innført.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret tar kontakt med OBOS og nåværende/fremtidige långivere og undersøker hvordan en IN-ordning kan innføres i borettslaget, samt hvilke praktiske og finansielle konsekvenser dette medfører, både for borettslaget og den individuelle andelseier.- Mens dette arbeidet pågår kan ikke Styret re-forhandle eller gjøre justeringer på nåværende eller fremtidig gjeldsfinansiering som begrenser muligheten for senere innføring av IN-ordning, herunder spesielt endring til fast rente på deler/ hele av borettslagets gjeldsfinansiering. Arbeidet utføres innen August 2022, og styret sender ut resultatet av undersøkelsen til andelseierne fysisk/digitalt; dersom innføring av IN-ordning krever godkjenning fra andelseierne, bes det kalles inn til en ekstraordinær GF i etterkant for å la andelseierne stemme for/mot vedtak. Dersom Styret selv kan ta beslutningen om innføring av IN-ordning, bes Styret å avvente en beslutning til minimum 1 måned etter resultatet fra undersøkelsen er klart, slik at andelseierne har mulighet til å komme med innspill/kommentarer/spørsmål.

Styrets innstilling

Spørsmålet om innføring av en IN-ordning var opp på generalforsamlingen i 1991, men saken ble da utsatt til senere behandling og kan ikke ses å være tatt opp senere. Styret er positiv til å få utredet på nytt om dette kan være en god ide for vårt borettslag, men har to kommentarer til utformingen av forslaget:

- Det er på det rene at innføring av en IN-ordning krever beslutning i generalforsamling. Forslaget til vedtak kan dermed forenkles noe.
- I praksis er det etter styrets og forretningsførerers oppfatning lite aktuelt å innføre en IN-ordning før hele lånet til betongrehabiliteringen er utbetalt. Dette vil ikke skje før vi nærmer oss sluttoppgjøret våren 2023. Det er derfor mer realistisk at et vedtak kan bli fattet på generalforsamlingen i mai/juni 2023.

Styrets forslag til vedtak:

Styret tar kontakt med OBOS og nåværende/fremtidige långivere og undersøker hvordan en IN-ordning kan innføres i borettslaget, samt hvilke praktiske og finansielle konsekvenser dette medfører, både for borettslaget og den enkelte andelseier.

Mens dette arbeidet pågår kan ikke styret reforhandle eller gjøre justeringer på nåværende eller fremtidig gjeldsfinansiering som begrenser muligheten for senere innføring av IN-ordning.



Arbeidet utføres i tide til at saken kan legges frem for den ordinære generalforsamlingen våren 2023.

Forslag til vedtak 1

Forslagsstillers forslag til vedtak vedtas.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak vedtas.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Odd Stiansen Adresse: Grindbakken 12

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Ronny Andre Eikeset Adresse: Arnulf Øverlands Vei 3

Navn: Tore Solheim Adresse: Grindbakken 8

Navn: Gjertrud Skorstad Adresse: Grindbakken 2

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Kirsten Barrum Adresse: Arnulf Øverlands Vei 5

Navn: Haakon Martinsen Adresse: Grindbakken 14

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Oskar Hansson Adresse: Arnulf Øverlands Vei 5

2. Navn: Marius Johansen Adresse: Arnulf Øverlands Vei 1

E-postadresse: mariusaj@hotmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Odd Stiansen Adresse: Grindbakken 12



Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ronny Andre Eikeset Adresse: Arnulf Øverlands Vei 3

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Martin Alvheim Adresse: Grindbakken 16

Navn: Wenche Wangen Adresse: Grindbakken 14

Navn: Kirsten O. Midtbøen Adresse: Arnulf Øverlands Vei 1

F. Som delegert med vara til Hovseter Vaktmestersentral foreslås:

Navn: Odd Stiansen Adresse: Grindbakken 12

Navn: Ronny Andre Eikeset Adresse: Arnulf Øverlandsvei 3

Dato.....1/4 2022..... I valgkomiteen for Målrostslogen Borettslag

.....Martin Alvheim..... Wenche Wangen.....

.....Kirsten O. Midtbøen.....

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Odd Stiansen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Haakon Martinsen
- Kirsten Barrum

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marius Johansen
- Oskar Hansson



Sak 6

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi 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:

- Odd Stiansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ronny Andre Eikeset

Sak 7

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kirsten O. Midtbøen
- Marti Alvheim Alvheim
- Wenche Wangen



Sak 8

Valg av delegert og vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert :

- Odd Stiansen

Valg av 1 varadelegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert:

- Ronny Andre Eikeset



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Stiansen	Grindbakken 12
Nestleder	Ronny Andre Eikeset	Arnulf Øverlands Vei 3
Styremedlem	Johannes Groseth	Arnulf Øverlands Vei 5
Styremedlem	Beate Christine Odland	Grindbakken 6
Styremedlem	Gjertrud Skorstad	Grindbakken 2
Styremedlem	Tore Solheim	Grindbakken 8
Varamedlem	Tom Olsen	Grindbakken 4
Varamedlem	Marco Sandmark	Grindbakken 14

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Odd Stiansen

Grindbakken 12

Varadelegert
Ronny Andre Eikeset

Arnulf Øverlands Vei 3

Valgkomiteen

Martin Alvheim
Kirsten Midtbøen Olsen
Wenche Wangen

Grindbakken 16
Arnulf Øverlands Vei 1
Grindbakken 14

Delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert
Odd Stiansen
Varadelegert Ronny Andre Eikeset

Grindbakken 12
Arnulf Øverlands Vei 3

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 med følgende adresse:

Arnulf Øverlands Vei 1-11
Grindbakken 2-16

Gårds- og bruksnummer:
33 2314

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

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



Måltrostskogen Borettslag har ingen ansatte. Det har verken vært registrert personskader eller ulykker i 2021.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

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

I 2021 har de fleste styremøtene vært gjennomført som elektroniske møter på Teams. Dette er en møteform styret har fått erfaring med og som har fungert, men løsningen er ikke ideell.

Styret har særlig fokusert på følgende hovedpunkter:

A) Den forestående betongrehabiliteringen har vært den største saken i 2021.

Den ekstraordinære generalforsamlingen sa høsten 2020 nei til styrets forslag om å sette i gang rehabiliteringsprosjektet. En vesentlig årsak til dette var åpenbart at det nylig var innført pålegg om at arbeidsgivere i størst mulig grad skulle la sine ansatte jobbe hjemmefra. Styret har jobbet videre med prosjektet, og det ble sendt ut ny anbudsforespørsel i 2021. Fire firmaer ga tilbud, og styret foreslo for en ny ekstraordinær generalforsamling at det ble inngått avtale med Alliero, som hadde gitt det laveste tilbudet. En ekstraordinær generalforsamling i 2022 sa ja til dette forslaget, og arbeidene vil starte opp våren 2022. Prosjektet har et budsjett på ca 27 millioner kroner, og vil bli finansiert ved et tilsvarende opptak av lån.

B) HMS-arbeidet

HMS er en fast sak på alle styremøter. Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern AS om årlig kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere. I 2021 ble kontrollen gjennomført på tilnærmet normal måte, dog slik at de som ikke ønsker et besøk i leiligheten kunne sette brannslukningsapparatene på utsiden av døren for kontroll.

Styret fått noen meldinger om råtne toppbord på balkongene på kjøkkensiden. Disse bordene vil bli skiftet i forbindelse med betongrehabiliteringen.

Vinterstid sliter vi med at det jevnlig dannes issvuller på bestemte steder på gangveiene. Styret vil se på hva man kan gjøre for å unngå eller redusere dette problemet.

Skiltene som minner om at «Barn leker» ble fornyet i 2021.

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

C) Elbillading



Det er lagt opp infrastruktur i garasjene slik at det kan monteres ladebokser på alle plassene. Slike bokser må imidlertid bestilles hos leverandøren av anlegget (Elektro-Sivert AS) og betales av den enkelte andelseier. Merk at det etter husordensreglene ikke er anledning til å lade elbiler eller hybrider fra de ordinære kontaktene i garasjeanlegget. Fra og med januar 2021 faktureres den enkelte elbileier for hans eller hennes faktiske forbruk. Avregning skjer hvert kvartal, basert på faktisk forbruk og borettslagets gjennomsnittlige kostnad til strøm og nettleie den enkelte måned.

D) Kommunikasjon

Styret har i større grad tatt i bruk de mulighetene som Vibbo gir for å sende epost eller SMS til beboere i hele eller deler av borettslaget om ting som man bør bli kjent med raskt, for eksempel rørleggerarbeider som gjør at deler av borettslaget blir uten vann. Lille Måltrost har kommet ut med 2 nummer. Styret ser at det fortsatt er mulighet for å videreutvikle Vibbo siden, og vil prioritere dette i tiden fremover. Kommunikasjonen har også vært noe vanskeliggjort i 2021 fordi de tradisjonelle møteplassene våre (dugnadene og generalforsamlingen enten har vært avlyst eller vært elektroniske. Det eneste arrangementet som ikke har vært berørt er julegrantenningen, som ble gjennomført på vanlig måte, og med mange nye juletrelys.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 478 875.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 328 519.

Resultat

Årets resultat på kr 657 000 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 3 362 146 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 310 000 til ordinært vedlikehold. Det ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i januar at borettslaget skal gjennomføre en betongrehabilitering. Prosjektet er ikke tatt med i budsjettet for 2022 og vil lånefinansieres.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert noe høyere energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 41 848. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Målrostslogen Borettslag.

Lån

Målrostslogen Borettslag har lån i Handelsbanken. Lånet er annuitetslån med flytende rentesats på 1,85% per 21.02.22. Løpetiden er 24 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med kr. 3 351 fra 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Betongrehabiliteringen vil innebære et låneopptak på kr. 27 000 000. Styret forventer følgelig økning av felleskostnadene i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for dette sameiet pr. 31.12.2020 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Måltrøstskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Måltrøstskogen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrumsveien, 0403 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Målrostslogen Borettslag

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Oslo, 15. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 748 480	1 023 661	2 748 480	3 362 145
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	657 000	233 864	118 600	87 200
Tilbakeføring av avskrivning	14 11 140	11 140	2 500	2 500
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0	36 172 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 0	-34 671 646	0	0
Endring egenkapital i fellesanl.	21 -54 474	-20 539		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	613 666	1 724 819	121 100	89 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 362 146	2 748 479	2 869 580	3 451 845
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 664 660	2 899 857		
Kortsiktig gjeld	-302 514	-151 378		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 362 146	2 748 479		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 478 510	5 384 032	5 391 000	5 403 000
Ladepunkt		0	0	0	0
Andre inntekter	3	365	158 125	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 478 875	5 542 157	5 391 000	5 403 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-98 504	-75 837	-85 000	-105 000
Styrehonorar	5	-195 000	-190 125	-195 000	-195 000
Avskrivninger	14	-11 140	-11 140	-2 500	-2 500
Revisjonshonorar	6	-7 420	-6 420	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-134 045	-130 775	-135 000	-138 100
Konsulenthonorar	7	-128 400	-51 615	-50 000	-50 000
Kontingenter		-21 200	-21 200	-21 200	-21 200
Drift og vedlikehold	8	-245 148	-1 134 834	-480 000	-310 000
Forsikringer		-444 092	-391 145	-410 700	-470 000
Kommunale avgifter	9	-937 691	-919 367	-903 000	-928 000
Energi/fyring		-675 338	-330 708	-600 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-613 711	-595 311	-625 000	-632 000
Andre driftskostnader	10	-808 829	-810 419	-932 000	-881 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 328 519	-4 676 895	-4 454 400	-4 497 800
DRIFTSRESULTAT		1 150 356	865 262	936 600	905 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	56 976	61 256	0	0
Finanskostnader	12	-550 333	-692 654	-818 000	-818 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-493 357	-631 398	-818 000	-818 000
ÅRSRESULTAT		657 000	233 864	118 600	87 200
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		657 000	233 864		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	49 130 881	49 130 881
Tomt		1 069 119	1 069 119
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	232 174	177 700
Andre varige driftsmidler	14	19 495	30 635
SUM ANLEGGSMIDLER		50 451 669	50 408 335
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		158 844	153 428
Driftskonto OBOS-banken		730 593	753 009
Skattetrekkkonto OBOS-banken		69	3 944
Sparekonto OBOS-banken		2 775 153	1 989 476
Innestående i andre banker		1	1
SUM OMLØPSMIDLER		3 664 660	2 899 857
SUM EIENDELER		54 116 328	53 308 192
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 106 * 100		10 600	10 600
Udekket tap	15	-4 809 586	-5 466 586
SUM EGENKAPITAL		-4 798 986	-5 455 986
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	36 172 000	36 172 000
Borettsinnskudd	17	22 440 800	22 440 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		58 612 800	58 612 800

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		294 910	139 455
Skyldige offentlige avgifter	18	471	5 409
Påløpte renter		3 370	2 965
Annen kortsiktig gjeld	19	3 763	3 548
SUM KORTSIKTIG GJELD		302 514	151 378

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	20	58 940 800	58 940 800
Garantiansvar	21	581 649	617 406

Oslo, 08.03.2022

Styret i Måltrostskogen Borettslag

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader		5 365 360
Eiendomsskatt		51 972
Avregning Elbil		36 478



Bod	26 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 480 310

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 478 510

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	365
SUM ANDRE INNTEKTER	365

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-23 375
Påløpte feriepenger	-3 343
Arbeidsgiveravgift	-32 390
Andre personalkostnader	-39 396
SUM PERSONALKOSTNADER	-98 504

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 2020/2021, og er på kr 195 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 420.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 500
OBOS Prosjekt AS	-111 969
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 932
SUM KONSULENTHONORAR	-128 400

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-64 112
Drift/vedlikehold VVS	-53 933
Drift/vedlikehold elektro	-13 892
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 061
Drift/vedlikehold brannsikring	-84 714
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-900
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 536
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-245 148

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-52 075
Vann- og avløpsavgift	-536 071
Renovasjonsavgift	-349 545
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-937 691

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-654
Container	-84 660
Driftsmateriell	-10 276
Lyspærer og sikringer	-8 650
Vaktmestertjenester	-405 163
Renhold ved firmaer	-284 281
Andre fremmede tjenester	-358
Trykksaker	-1 329
Andre kontorkostnader	-2 790
Porto	-1 690
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 049
Bank- og kortgebyr	-2 930
Velferdskostnader	-5 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-808 829

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 677
Kundeutbytte fra Gjensidige	49 380
Andre renteinntekter	1 919
SUM FINANSINNTEKTER	56 976

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-550 136
Renter på leverandørgjeld	-197
SUM FINANSKOSTNADER	-550 333

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1985	49 130 881
SUM BYGNINGER	49 130 881

Tomten ble kjøpt i 1984.

Gnr.33/bnr.2314

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Lekeapparat**

Tilgang 2018	55 700	
Avskrevet tidligere	-25 065	
Avskrevet i år	-11 140	
		19 495
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		19 495

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-11 140****NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 24 år.

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



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	HANDELSBANKEN	Første avdrag er 30/07-2024
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2024	
102, 103, 104, 105, 108, 109		900
110, 111, 114, 115, 118, 119		900
120, 121, 124, 125, 126, 127		900
227		900
106, 112, 113, 122, 123, 228		1 150
1002, 1003, 1005, 1008, 1009, 1011		1 200
1014, 1015, 1018, 1019, 1021, 1024		1 200
1025, 1027		1 200
3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008		1 250
3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014		1 250
3015, 3016, 3019, 3020, 3021, 3022		1 250
3023, 3024, 3025, 3026		1 250
101, 107, 116, 117		1 350
128, 1001, 1004, 1006, 1007, 1010		1 400
1012, 1013, 1016, 1017, 1020, 1022		1 400
1023, 1026		1 400
1028, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005		1 500
2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011		1 500
2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017		1 500
2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023		1 500
2024, 2025, 2026		1 500

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

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

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-471
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-471

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 343
Purregebyr	-420
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 763

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

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

Selskapet eier 8,98 % av Hovseter Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Hovseter Vaktmestersentral.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i 2020 og utgjør kr 581.649,-

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

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

Selskapets andel av driftskostnadene i Hovseter Vaktmestersentral for 2021 er inntatt i resultatregnskapet under posten "andre driftskostnader".

Etter at Voksenskogen borettslag gikk av Hovseter Vaktmestersentral per 01.01.2021 har borettslaget en eierandel på 9,689%.



Annem informasjon om borettslaget

Styret

Styret har epost maltrostskogen@styreverrommet.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.

Parkering/kjellerboder

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

Renhold

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

Vaktmester

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

Nøkler/skilt

Nøkler i det nye nøkkelsystemet (merket FX 3147) må bestilles ved henvendelse til odd.stiansen@statkraft.com og må betales av den enkelte. Nøkler i det gamle nøkkelsystemet og nøkler til «kjøkkeninngangene» på bakkeplan kan kopieres hos Mister Mint på Røa Senter eller hos andre tilsvarende firmaer. Skilt til ringeklokke skal bestilles hos vaktmestersentralen på e-post hovvakt@online.no. Skilt til postkasse kan bestilles på Røa Senter (Mister Minit). Alle beboere forutsettes å ha standard postkasseskilt – ta med det gamle når du bestiller nytt.

Vannskader

De fleste forsikringskader gjelder vannskader i leiligheter på grunn av lekkasjer i egen eller overliggende leilighet. Dette skyldes at røropplegget nå har en slik alder at skaderisikoen er høyere enn tidligere. Styret har situasjonen under oppsikt, og vil vurdere behovet for mer gjennomgripende tiltak. I mellomtiden ber vi beboerne gjøre hva de kan for å unngå at lekkasjer oppstår, og ikke minst, sørge for at konsekvensene av eventuelle lekkasjer blir minst mulige.

Vi ber derfor alle beboere om å gjøre følgende:

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72059905. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 Utskifning av skilt Hvitveisbakken. Fjernet en del garasjeporter i Arnulf Øvrlandsvei og Grindbakken.

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

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

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

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

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



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

2014 Det ble ikke utført noe større vedlikehold i 2014.

2013 Skifte av varmtvannsberederne i begge berederrom.

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

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

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

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

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

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

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 385 744	5 223 804	5 386 000	5 131 000
Avgiftspliktige inntekter	3	141 840	164 840	160 000	160 000
Andre inntekter	3	147 248	287 463	220 000	200 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 674 832	5 676 107	5 766 000	5 491 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 370 558	-3 582 726	-3 271 000	-3 499 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	12	-131 686	-131 687	-60 258	-130 000
Revisjonshonorar	6	-33 500	-32 875	-35 000	-37 000
Forretningsførerhonorar		-108 940	-106 180	-109 000	-112 200
Konsulenthonorar	7	-39 539	-24 193	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-47 163	-137 950	-105 000	-55 000
Forsikringer		-89 910	-92 662	-118 000	-122 000
Energi/fyring		-45 499	-80 544	-75 000	-75 000
Andre driftskostnader	9	-1 002 991	-1 062 322	-1 162 500	-1 088 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 089 786	-5 471 138	-5 180 758	-5 363 200
DRIFTSRESULTAT		585 046	204 969	585 242	127 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	21 381	24 239	0	10 000
Finanskostnader	11	-19	-567	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		21 362	23 672	0	10 000
ÅRSRESULTAT		606 409	228 641	585 242	137 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		606 409	228 641		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	326 018	457 704
Langsiktige fordringer		66 762	66 741
SUM ANLEGGSMIDLER		392 780	524 445
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		732	1 048
Kundefordringer		12 535	12 500
Forskuddsbetalte kostnader		3 993	38 550
Andre kortsiktige fordringer	13	20 683	480
Feilkonto		0	538
Driftskonto OBOS-banken		393 119	449 710
Driftskonto OBOS-banken II		10 651	10 646
Skattetrekkkonto OBOS-banken		92 524	91 094
Sparekonto OBOS-banken		2 239 209	1 520 564
SUM OMLØPSMIDLER		2 773 445	2 125 129
SUM EIENDELER		3 166 226	2 649 574
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	2 584 576	1 978 168
SUM EGENKAPITAL		2 584 576	1 978 168
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		68 624	74 696
Skyldige offentlige avgifter	14	228 479	305 972
Annen kortsiktig gjeld	15	284 547	290 738
SUM KORTSIKTIG GJELD		581 649	671 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 166 226	2 649 574
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 4.05.22

Selskapsnummer: 559 **Selskapsnavn:** Måltrostskogen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.