



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 815 736 192  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: MALERHAUGEN PARK BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

### 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, 21.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 346 532	1 315 980
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 346 532</b>	<b>1 315 980</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	58 460
Annen driftskostnad		1 313 697	1 015 105
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 370 747</b>	<b>1 073 565</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-24 215</b>	<b>242 415</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 934	13 555
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 934</b>	<b>13 555</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 934</b>	<b>13 555</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 281</b>	<b>255 970</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-11 281</b>	<b>255 970</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 281</b>	<b>255 970</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-11 281</b>	<b>255 970</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 281	255 970
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 281</b>	<b>255 970</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		44 708	43 440
Sum fordringer		44 708	43 440
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 300 495	661 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 300 495	661 824
Sum omløpsmidler		1 345 203	705 264
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 345 203</b>	<b>705 264</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		642 417	653 698
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>642 417</b>	<b>653 698</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>642 417</b>	<b>653 698</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		-11 407	4 601
Annen kortsiktig gjeld		714 194	46 966
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>702 786</b>	<b>51 566</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>702 786</b>	<b>51 566</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 345 203</b>	<b>705 264</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234712

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 815 736 192  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: MALERHAUGEN PARK BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

#### 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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 815 736 192  
MALERHAUGEN PARK BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 346 532	1 315 980
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 346 532</b>	<b>1 315 980</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	58 460
Annen driftskostnad		1 313 697	1 015 105
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 370 747</b>	<b>1 073 565</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-24 215</b>	<b>242 415</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 934	13 555
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 934</b>	<b>13 555</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 934</b>	<b>13 555</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 281</b>	<b>255 970</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-11 281</b>	<b>255 970</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 281</b>	<b>255 970</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-11 281</b>	<b>255 970</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 281	255 970
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 281</b>	<b>255 970</b>



Organisasjonsnr: 815 736 192  
MALERHAUGEN PARK BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		44 708	43 440
Sum fordringer		44 708	43 440
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 300 495	661 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 300 495	661 824
Sum omløpsmidler		1 345 203	705 264
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 345 203</b>	<b>705 264</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		642 417	653 698
Sum opptjent egenkapital		642 417	653 698



Sum egenkapital	642 417	653 698
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	-11 407	4 601
Annen kortsiktig gjeld	714 194	46 966
Sum kortsiktig gjeld	702 786	51 566
Sum gjeld	702 786	51 566
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 345 203</b>	<b>705 264</b>



Organisasjonsnr: 815 736 192  
MALERHAUGEN PARK BOLIGSAMEIE

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

Malerhaugen Park Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 2. mars - 7. mars 2022

Selskapsnummer: 7523





## Velkommen til årsmøte i Malerhaugen Park Boligsameie

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 2. mars kl. 09:00 og lukker 7. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7523>

### 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 avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Malerhaugen Park Boligsameie**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Erik Brantberger er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Årsresultatet foreslås dekket av egenkapitalen.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

**Vedlegg**

1. Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

Sak 5

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sokol Zekiri

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ole Hermann Melby



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Veronica Sund	Langengen 4
Styremedlem	Simon Lund	Langengen 2
Styremedlem	Kristoffer Vangsnes Pedersen	Langengen 4
Varamedlem	Hans Erik Brantberger	Langengen 2
Varamedlem	Ole Hermann Melby	Langengen 4

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Malerhaugen Park Boligsameie

Sameiet består av 30 seksjoner.

Malerhaugen Park Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 815736192, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Langengen 2

Langengen 4

Gårds- og bruksnummer:

133 4

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

Malerhaugen Park Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## **Styrets arbeid 2021-2022**

Styret har avholdt 5 styremøter, 1 regnskapsmøte og 1 budsjettmøte. I tillegg har styret så å si ukentlig kontakt på e-post og telefon for å diskutere ulike saker.

## **Så hva har styret jobbet med i 2021/2022?**

Her er noen av de sakene styret har jobbet med i 2021/2022 i tillegg til vanlig styrearbeid.

Styret har mottatt signert forliksavtale fra utbygger. I løpet av 2021 har de fleste mangler påpekt i Opak sin rapport fra 2019 blitt utbedret. Sameiet har også mottatt et endelig oppgjør fra utbygger som skal dekke utgifter knyttet til maling av fasader og montering av sikringspunkter tak. Det som gjenstår nå fra utbygger sin side er montering av stiger på begge bygg, dette skal monteres før 1.mars 2022.

Arbeidet med å finne ut av varmt- og kaldtvannsproblematikken i bygg B var også en del av arbeidet til styret i 2021. Etter mange runder med utbygger ble man enig om å prøve separering og isolering vannrørene. I februar 2022 ble rørene fra teknisk rom lagt om og isolert. Vi håper nå at beboerne i bygg B endelig skal kunne tappe kaldt vann direkte fra kranen.

Det har blitt bygget en platting og montert et skur i hagen. Dette skuret skal brukes til oppbevaring av hageutstyr som til nå har blitt oppbevart under trappene i byggene og ved snuplassen i garasjen. Utstyret vil bli flyttet på årets dugnad.

I juli ble det, etter en større regnskyll, oppdaget enda en lekkasje i bygg A. Det ble satt i gang nye undersøkelser av lekkasjeområdet og i september ble det gjennomført en betydelig utbedring med tetting og ny membran under inngangspartiet til bygg A. Vi håper nå at bygget er tett og at vi slipper flere overraskelser fremover.

Det ble gjennomført dugnad 20.mai, denne var ikke noe unntak fra tidligere dugnader. Mange beboere møtte opp og bidro til at utearealet enn en gang stod klart for sommer og sol. Styret blir like imponert hver gang vi har dugnad over dugnadsånden til alle i sameiet, veldig gøy. Årets oppgave var skraping og maling/beising av benkene i sameiet, noe som gav et skikkelig løft.

Styret vil si tusen takk til alle beboerne i sameiet for at dere stiller opp, tar ansvar og hjelper hverandre. Det gjør styrearbeidet enklere og det bidrar til et godt bo-miljø. Vi er et lite sameie, der også de små valgene vi tar har betydelse. Vi vil også minne dere om at styrets mandat og plikt er å sørge for at arbeidet styret er satt til å gjøre blir gjort – etter vårt beste skjønn – til det beste for hele sameiet. Det betyr at ingen, uansett om man sitter i styret eller ikke, kan få gjennomslag for alle sine ønsker og synspunkter. Så med det i bakhode så sier vi takk for 2021/2022 og velkommen til 2022/2023☺



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 346 532.

Sameiet har mottatt kr 620 000 som erstatningsbeløp ang. reklamasjoner som gjelder fasade, avflassing beis og sikringspunkter på taket fra utbygger.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 370 747.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold. Postene konsulenthonorar, forsikringer og kommunale avgifter er over budsjett. Konsulenthonorar består av bistand fra OBOS Eiendomsforvaltning, samt OPAK AS og juridisk bistand ifbm. reklamasjonssaken.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 11 281 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 642 417.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 årsmøtet 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 1 250 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet beis og maling av fasade, samt sikringspunkter på taket. Sameiet har mottatt kr 620.000 i erstatningsbeløp fra utbygger som skal benyttes til disse prosjektene.

### 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 med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med en økning på ca 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Malerhaugen Park Boligsameie.

### Lån

Malerhaugen Park Boligsameie har ingen lån.

### 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Malerhaugen Park Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Malerhaugen Park Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet 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.

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



Uavhengig revisors beretning - Malerhaugen Park Boligsameie

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

---

### *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. februar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## MALERHAUGEN PARK BOLIGSAMEIE ORG.NR. 815 736 192, KUNDENR. 7523

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 346 532	1 315 980	1 347 000	1 347 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	300 000	0
Andre inntekter		0	0	0	250 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 346 532</b>	<b>1 315 980</b>	<b>1 647 000</b>	<b>1 597 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-8 460	-7 000	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 000	-4 594	-7 500	-7 500
Andre honorarer		0	-10 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-81 293	-79 040	-82 000	-84 000
Konsulenthonorar	6	-57 750	-28 037	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-206 715	-134 599	-766 000	-1 438 000
Forsikringer		-106 032	-96 716	-104 000	-111 000
Kommunale avgifter	8	-201 600	-198 966	-201 500	-207 500
Energi/fyring	9	-411 411	-194 111	-320 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-113 700	-113 700	-117 000	-114 000
Andre driftskostnader	10	-130 197	-155 343	-171 000	-162 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 370 747</b>	<b>-1 073 565</b>	<b>-1 851 000</b>	<b>-2 606 550</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-24 215</b>	<b>242 415</b>	<b>-204 000</b>	<b>-1 009 550</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	12 934	13 555	0	12 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>12 934</b>	<b>13 555</b>	<b>0</b>	<b>12 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-11 281</b>	<b>255 970</b>	<b>-204 000</b>	<b>-997 050</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	255 970		
Fra opptjent egenkapital		-11 281	0		



**MALERHAUGEN PARK BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 815 736 192, KUNDENR. 7523**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		44 708	43 440
Driftskonto OBOS-banken		1 092 077	453 856
Sparekonto OBOS-banken		208 418	207 968
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 345 203</b>	<b>705 264</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 345 203</b>	<b>705 264</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		642 417	653 698
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>642 417</b>	<b>653 698</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 676	19 561
Leverandørgjeld		-11 407	4 601
Annen kortsiktig gjeld	12	698 518	27 405
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>702 786</b>	<b>51 566</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 345 203</b>	<b>705 264</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.02.2022

Styret i Malerhaugen Park Boligsameie

Veronica Sund /S/

Simon Lund /S/

Kristoffer V. Pedersen /S/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	904 740
Fjernvarme	278 892
Digital-TV	91 800
Bredbånd	45 900
Garasje	25 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 346 532</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-36 228
OPAK AS	-10 725
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 797
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-57 750</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-64 227
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 211
Drift/vedlikehold heisanlegg	-38 254
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-67 552
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 050
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-4 544
Kostnader dugnader	-878
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-206 715</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-127 185
Renovasjonsavgift	-74 415
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-201 600</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-47 649
Fjernvarme	-363 763
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-411 411</b>

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

Container	-4 780
Lyspærer og sikringer	-2 322
Vaktmestertjenester	-38 595
Renhold ved firmaer	-53 265
Snørydding	-24 971
Trykksaker	-778
Andre kontorkostnader	-1 798
Porto	-867
Bank- og kortgebyr	-2 822
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-130 197</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	450
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 484
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>12 934</b>

**NOTE: 12****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Mottatt erstatningsbeløp som skal benyttes til utbedringsarbeider i 2022. Det er forventet at det vil påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med erstatningssaken, men størrelsesorden er uklar.	-620 000
Påløpte kostnader	-78 518
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-698 518</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret skal kontaktes på e-post: [malerhaugenpark@gmail.com](mailto:malerhaugenpark@gmail.com)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

### Vaktmester/renhold/snørydding/feiring av garasje

Malerhaugen Park Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Rene Bygårder som utfører oppdragene iht kontrakt. Renhold utføres av Rene Trapper.

### Parkering

Sameiet har 21 parkeringsplasser i kjeller.

Sameiet har avtale med elektriker for etablering av ladepunkt for EL-bil. Ta kontakt med styret.

### Nøkler/skilt

Skilt til postkassen bestilles og betales av beboer selv. Bestilling gjøres til: [www.skiltservice.com](http://www.skiltservice.com)

Bestilling av nøkler gjøres til styrets e-postadresse. Nøkkel kan kun bestilles av eier og faktura blir sendt til bestiller. Nøkkelnummer skal oppgis ved bestilling.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84111662. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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](mailto: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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å



sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 2.03.22 og er åpent for avstemning i 5 dager  
Siste dato for avstemning er 7.03.22

**Selskapsnummer:** 7523 **Selskapsnavn:** Malerhaugen Park Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Erik Brantberger er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Sokol Zekiri

**Styremedlem** (1 skal velges)

Ole Hermann Melby



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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