

Til seksjonseierne i S/E Sameiet Malmgården

Velkommen til årsmøte, Mandag 29. Mars 2021 kl. 1800 i Nordlia 1, 4016 Stavanger.

Vi møter ute ved porten i bakgården og gjennomfører som nødvendig under tak og håper på den måten at flest mulig kan stille.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte S/E Malmgården det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon (iht. eierseksjonsbrøk).

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i S/E Malmgården
avholdes Mandag 29. Mars 2021 kl. 1800 i Nordlia 1, 4016 Stavanger.**

**Vi møter ute ved porten i bakgården og gjennomfører som nødvendig under tak
og håper på den måten at flest mulig kan stille.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år, Sindre Landråk og Ann Therese Madland er på valg.
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.

Stavanger, 16. Februar 2021

Styret i S/E Malmgården

Gert von Hirsch Sindre Landråk Ann Therese Madland May Britt Rygh

Protokollen blir gjort tilgjengelig på www.malmgaarden.no

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende Styre:

Leder	Gert von Hirsch	Ullandhaugveien 131
Styremedlem	Sindre Landråk	Nordlia 1B
Styremedlem	Ann Therese Madland	Nordlia 1B
Styremedlem	May Britt Rygh	Nordlia 1B
Varamedlem	Sander Brathetland	Nordlia 1B
Varamedlem	Voytek Plucinski Stusvik	Nordlia 1B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om S/E Malmgården

Sameiet består av 28 seksjoner. S/E Malmgården er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991361561, og ligger i Stavanger kommune med adresse Nordlia 1, gnr. 21 og Bnr 577.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

S/E Malmgården 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 Oslo.

Styrets arbeid

Informert ved oppslag på fører om koronavirus og desinfisert felles inngangspartier i en periode på våren. Fulgt opp beboere og bistått som nødvendig, eks. ved beboers oppgradering av strømkapasitet, montering av ny stoppekrane, vannskader fra VVS i leilighet, og mistanke om vannlekkasje fra bad i etasjen over. Beboerliste ved ringeklokke oppdateres fortløpende. Avtale med Lyse Altibox bredbånd/TV er fornyet. Ingen felles dugnad pga. Covid-19, styret tok selv ansvar. Det ble ryddet i forkant av 17.mai, ugress og en del større ting ble fjernet. Gårdsplass, takrenner og vannsamlere er spylt. Skadet takrenne er byttet. Defekt kodelås på inngangsdør fra terrasse er utbedret. Tak/takhatter, beslag, rømningsvei, nødlis og til dels rømningsstiger er befart og sjekket. Klager om høy musikk og postkasser som er brutt opp. Enkelte lysrør i fellesområder er byttet. Utbedret hustelefon. Bosshåndtering av uegnet avfall. Fulgt opp rengjøringbyrå vedr. fellesarealer. Sørget for borttauing av feilparkert bil. Oppsteking av sluk i sykkelbod, senere også sørget for spyling av avløpsrør. Befaring med påminnelse om fukt ved klestørk og behov for kondensstørketrommel. Etablert strøsandkasse og strødd i bakgården. To personer i styret godkjenner alle betalinger. Felleskostnader er justert, også med tanke om nye postkasser i 2021. Vurdert parkeringssituasjonen og fremtidig behov for el-bil-ladestasjon. Informasjon om sameiets nettsted (www.malmgaarden.no) er delt ut i postkasser og slått opp på inngangsdører. Listen er ikke uttømmende.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 632 808.

Dette er kr 182 lavere enn budsjettet og skyldes avrundning i budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 430 683.

Dette er kr 167 899 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader på drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 198 995 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 705 616.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 125 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Er budsjettet med kr 32 079 for 2021.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr 20 000 for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 82 500 for 2021. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i S/E Malmgården.

Lån

S/E Malmgården har lån i OBOS banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Er budsjettert med 3% økning for 2021.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på endringer på felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

MALMGÅRDEN SAMEIET
ORG.NR. 991 361 561, KUNDENR. 1618

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	632 808	614 388	633 000	627 000
SUM DRIFTSINNEKTER		632 808	614 388	633 000	627 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 653	-4 653	-4 653	-4 653
Styrehonorar	4	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000
Revisjonshonorar	5	-4 000	-3 875	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-55 965	-54 388	-56 000	-58 500
Konsulenthonorar	6	-4 441	-4 370	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold		0	-49 049	-150 000	-125 000
Forsikringer		-75 015	-68 590	-75 500	-82 500
Kommunale avgifter	7	-31 145	-35 853	-36 929	-32 079
Energi/fyring		-14 892	-21 451	-25 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 507	-137 400	-137 500	-149 700
Andre driftskostnader	8	-63 065	-63 551	-70 500	-66 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-430 683	-476 180	-598 582	-580 932
DRIFTSRESULTAT		202 125	138 208	34 418	46 068
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 512	779	0	0
Finanskostnader	10	-4 642	-6 403	-5 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 130	-5 624	-5 000	-3 000
ÅRSRESULTAT		198 995	132 584	29 418	43 068
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		198 995	132 584		

MALMGÅRDEN SAMEIET
ORG.NR. 991 361 561, KUNDENR. 1618

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8	6 226
Driftskonto OBOS-banken		753 007	622 222
SUM OMLØPSMIDLER		753 015	628 448
SUM EIENDELER		753 015	628 448
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		628 950	429 955
SUM EGENKAPITAL		628 950	429 955
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	76 666	109 740
SUM LANGSIKTIG GJELD		76 666	109 740
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 876	12 914
Leverandørgjeld		22 573	75 809
Påløpte renter		17	30
Annen kortsiktig gjeld	12	13 932	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		47 399	88 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		753 015	628 448
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 16.2.2021
Styret i Malmgården Sameiet


Gert Von Hirsch


Sindre Landråk


Ann Therese Madland


May Britt Rygh

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	632 808
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	632 808

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 653
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 653

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 33 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 000.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-4 335
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-106
SUM KONSULENTHONORAR	-4 441

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-11 623
Avløpsavgift	-19 522
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-31 145

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 300
Renhold ved firmaer	-58 005
Trykksaker	-249
Porto	-739
Bank- og kortgebyr	-2 773
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-63 065

NOTE: 9

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	264
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 248
SUM FINANSINNEKTER	1 512

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 642
SUM FINANSKOSTNADER	-4 642

NOTE: 11

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,90 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2015	-250 000
Nedbetalt tidligere	140 260
Nedbetalt i år	33 074
	-76 666
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-76 666

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-70
Påløpte kostnader	-13 862
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 932



Til årsmøtet i Malmgården Sameiet

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Malmgården Sameiets årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 23. februar 2021

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Annen informasjon om sameiet

Sameiets nettside

Du kan finne informasjon om sameiet på www.malmgaarden.no. Her finner du ordensregler, hms/brannsikkerhet, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det kontakt-29skjema for å komme i kontakt 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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655325. 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. 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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

REGISTRERINGSBLANKETT for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og levér hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen/årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må **både** ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

.....