



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 581 871
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MALERHAUGVEIEN 28 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Camilla Lyngen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 12.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	5 890 164	0
Sum inntekter		5 890 164	0
Kostnader			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9	1 135 964	13 416
Sum kostnader		1 135 964	13 415
Driftsresultat		4 754 200	-13 415
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 837	0
Sum finansinntekter		19 837	0
Annen rentekostnad		3 675 908	27
Sum finanskostnader		3 675 908	27
Netto finans		3 656 072	27
Ordinært resultat før skattekostnad		1 098 129	-13 443
Skattekostnad på ordinært resultat		0	-708 419
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 098 129	694 976
Ekstraordinære poster		0	-708 419
Årsresultat		1 098 129	-13 443
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 098 129	694 977
Sum overføringer og disponeringer		1 098 129	694 977



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	466 925 628	142 700 000
Sum varige driftsmidler		466 925 628	142 700 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	10	30 000	50 000
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	50 000
Sum anleggsmidler		466 955 628	142 750 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		155 999	0
Andre fordringer	11	53 383	3 243 980
Sum fordringer		209 382	3 243 980
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 809 041	6 834
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 809 041	6 834
Sum omløpsmidler		3 018 423	3 250 814
SUM EIENDELER		469 974 051	146 000 814
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		395 000	139 355 304



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 075 590	140 007 462
Sum opptjent egenkapital		4 680 590	652 158
Sum egenkapital	12	5 075 590	140 007 462
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	299 379 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	13	164 021 000	5 993 352
Sum annen langsiktig gjeld		463 400 000	5 993 352
Sum langsiktig gjeld		463 400 000	5 993 352
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		870 593	0
Annen kortsiktig gjeld	14	627 867	0
Sum kortsiktig gjeld		1 498 461	0
Sum gjeld		464 898 461	5 993 352
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		469 974 051	146 000 814
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	463 400 000	5 993 352



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 371726

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 581 871
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MALERHAUGVEIEN 28 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Camilla Lyngen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 09.05.2023



Organisasjonsnr: 923 581 871
MALERHAUGVEIEN 28 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	5 890 164	0
Sum inntekter		5 890 164	0
Kostnader			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	1 135 964	13 416
Sum kostnader		1 135 964	13 415
Driftsresultat		4 754 200	-13 415
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 837	0
Sum finansinntekter		19 837	0
Annen rentekostnad		3 675 908	27
Sum finanskostnader		3 675 908	27
Netto finans		3 656 072	27
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		0	-708 419
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 098 129	694 976
Ekstraordinære poster		0	-708 419
Årsresultat		1 098 129	-13 443
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 098 129	694 977
Sum overføringer og disponeringer		1 098 129	694 977



Organisasjonsnr: 923 581 871
MALERHAUGVEIEN 28 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	466 925 628	142 700 000
Sum varige driftsmidler		466 925 628	142 700 000

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	10	30 000	50 000
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	50 000

Sum anleggsmidler		466 955 628	142 750 000
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		155 999	0
Andre fordringer	11	53 383	3 243 980
Sum fordringer		209 382	3 243 980

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 809 041	6 834
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 809 041	6 834

Sum omløpsmidler		3 018 423	3 250 814
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		469 974 051	146 000 814
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		395 000	139 355 304
---------------------------------	--	----------------	--------------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		5 075 590	140 007 462
Sum opptjent egenkapital		4 680 590	652 158

Sum egenkapital	12	5 075 590	140 007 462
------------------------	----	------------------	--------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	299 379 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	13	164 021 000	5 993 352
Sum annen langsiktig gjeld		463 400 000	5 993 352
Sum langsiktig gjeld		463 400 000	5 993 352
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		870 593	0
Annen kortsiktig gjeld	14	627 867	0
Sum kortsiktig gjeld		1 498 461	0
Sum gjeld		464 898 461	5 993 352
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		469 974 051	146 000 814
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	463 400 000	5 993 352



Organisasjonsnr: 923 581 871
MALERHAUGVEIEN 28 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap 2022 Malerhaugveien 28 Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	3 250 814	0
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 098 129	694 977
Kjøp / salg anleggsmidler	-324 225 628	-142 700 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	293 385 648	5 993 352
Endringer i andre langsiktige poster	28 011 000	139 262 485
B. Årets endring disponible midler	-1 730 851	3 250 814
C. Disponible midler	1 519 962	3 250 814
Spesifikasjon av disponible midler:		
Fakturakrav boligselskaper	25 381	0
Restanseskonto	130 618	0
Andre kortsiktige fordringer	0	3 243 980
Forskuddsbetalte forsikr.premie	53 383	0
Bank IN betalinger	40 756	0
Andre bankinnskudd	0	6 834
Driftskonto	2 768 285	0
Leverandører	-870 593	0
Gjeld til selskap i konsernet	-30 000	0
Påløpne renter langsiktig gjeld	-58 235	0
Andre påløpte kostnader	-136 852	0
Mellomregning finansieringsforetak	-166 600	0
IN konto betalinger	-40 756	0
Påløpte energikostnader	-167 709	0
Andre påløpne kostnader	-27 714	0
Måleravregning	0	0
Disponible midler	1 519 962	3 250 814

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2022 Malerhaugveien 28 Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 890 164	0	11 539 000	13 724 000
Sum leieinntekt		5 890 164	0	11 539 000	13 724 000
Sum inntekt		5 890 164	0	11 539 000	13 724 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad		0	0	17 000	17 000
Styrehonorar		0	0	119 000	158 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	394 426	0	1 128 000	1 128 000
Kostnad eiendom/lokale	4	218 033	0	590 000	390 000
Kommunale avgifter/renovasjon		0	0	433 000	545 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	5	1 508	0	108 000	122 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	30 012	0	10 000	108 000
Reparasjon og vedlikehold	7	66 807	0	544 000	345 000
Revisjonshonorar		19 443	10 699	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		55 000	0	111 000	113 000
Andre honorar	8	60 509	0	44 000	94 000
Kontorkostnad		0	0	40 000	10 000
TV/bredbånd		130 350	0	322 000	322 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		20	0	0	0
Forsikring		142 959	0	264 000	248 000
Andre kostnader	9	16 897	2 717	10 000	36 000
Sum kostnad		1 135 964	13 415	3 748 000	3 744 000
Driftsresultat før IN		4 754 200	-13 415	7 791 000	9 980 000
Driftsresultat etter IN		4 754 200	-13 415	7 791 000	9 980 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		19 837	0	0	0
Rentekostnad		3 675 908	27	7 785 000	9 880 000
Netto finansposter		3 656 072	27	7 785 000	9 880 000
Skatt på ordinært resultat		0	-708 419	0	0
Netto ekstraordinære poster		0	-708 419	0	0
Årsresultat		1 098 129	694 977	6 000	100 000
Overført til/fra annen egenkapital		1 098 129	694 977	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 098 129	694 977	0	0



Balanse 2022 Malerhaugveien 28 Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	2	142 700 000	142 700 000
Bygninger	2	324 225 628	0
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	10	30 000	50 000
Sum anleggsmidler		466 955 628	142 750 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		130 618	0
Kundefordringer		25 381	0
Andre kortsiktige fordringer	11	0	3 243 980
Forskuddsbetalte kostnader		53 383	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 809 041	6 834
Sum omløpsmidler		3 018 423	3 250 814
SUM EIENDELER		469 974 051	146 000 814



Balanse 2022 Malerhaugveien 28 Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		0	136 825 000
Andelskapital		395 000	2 530 304
Sum innskutt egenkapital		395 000	139 355 304
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 680 590	652 158
Sum opptjent egenkapital		4 680 590	652 158
Sum egenkapital	12	5 075 590	140 007 462
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	299 379 000	0
Annen langsiktig gjeld		0	5 993 352
Borettsinnskudd		139 020 000	0
IN nedbetalt fellesgjeld	13	25 001 000	0
Sum langsiktig gjeld		463 400 000	5 993 352
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		870 593	0
Påløpne renter		58 235	0
Annen kortsiktig gjeld	14	569 632	0
Sum kortsiktig gjeld		1 498 461	0
Sum gjeld		464 898 461	5 993 352
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		469 974 051	146 000 814
Pantstillelser	15	463 400 000	5 993 352

Sted: _____

Dato: _____

Camilla Lyngen
Styreleder

Ramin Oddin
Styremedlem

Robin Bjørgen
Styremedlem

Christine Harbitz
Styremedlem

Kingsford Kweku Siayor
Styremedlem

1662 Malerhaugveien 28 Borettslag Org. nr 923581871



Noter årsregnskap 2022 Malerhaugveien 28 Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Selskapet er stiftet 04.09.2019. Ordinær drift fra 30.06.2022.

Budsjettet er laget for et helt driftsår. På grunn av innflytting siste halvdel av 2022 i borettslaget vil ikke budsjett og regnskap stemme overens.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkwittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2022 Malerhaugveien 28 Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 210 482	0
3609 Leie parkering	44 293	0
3610 Oppstartskapital	409 048	0
3618 Leietillegg strøm	482 248	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	158 993	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 585 100	0
Sum	5 890 164	0

Konto 3610 er oppstartskapital tilsvarende 2 måneders felleskostnader.

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0
Årets tilgang :	324 225 628	142 700 000
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	324 225 628	142 700 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	324 225 628	142 700 000
Anskaffelsesår :	2022	2022
Antatt levetid i år :		

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 5370,40 kvm. G.nr 129, b.nr 42 i Oslo kommune.
Borettslaget er forsikret i IF Skadeforsikring, polisenummer SP4165527.
Borettslaget består av 79 enheter.

Note 3 - Energikostnader

	2022	2021
6260 Fjernvarme	394 426	0
Sum	394 426	0

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmester/tjeneste	98 750	0
6340 Heisalarm	30 821	0
6393 Blomster/fjord, klipping av gress/hekk	88 463	0
Sum	218 033	0



Noter årsregnskap 2022 Malerhaugveien 28 Borettslag

Note 5 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6490 Andre leiekostnader	1 508	0
Sum	1 508	0

Konto 6490 er leiekostnader bil.

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6540 Inventar	6 564	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 100	0
6552 Driftsmateriell	20 348	0
Sum	30 012	0

Konto 6540 er innkjøp av bord, juletre med tilbehør og induksjonsplate.

Konto 6552 er innkjøp av diverse til vaktmester. Slanger, koplinger, spredere, søppelsekker mm.

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 560	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	54 558	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	3 875	0
6648 Vedlikehold dører og porter	4 815	0
Sum	66 807	0

Konto 6617 gjelder tilknytningsgebyr brann.

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

Note 8 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	26 384	0
6730 Teknisk honorar	34 125	0
Sum	60 509	0

Konto 6714 er fakturering av IN tilleggstjeneste, SMS i portal samt USBL nøkkelen 2022.

Konto 6730 er fakturering for bistand ved overtakelser.



Noter årsregnskap 2022 Malerhaugveien 28 Borettslag

Note 9 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	11 929	0
7719 Møter, div. styret	2 949	0
7770 Betalingskostnader	1 873	2 717
7773 Omkostninger innkreving	321	0
7792 Øredifferanse	-174	0
7795 Husleietap	-1	0
Sum	16 897	2 717

Note 10 - Aksjer og andeler

Borettslaget eier 100 % av aksjene i M28 hjemmel AS.

Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	3 243 980
Sum	0	3 243 980



Noter årsregnskap 2022 Malerhaugveien 28 Borettslag

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	136 825 000	-136 825 000	0
Andelskapital	2 530 304	-2 135 304	395 000
Sum innskutt egenkapital	139 355 304	-138 960 304	395 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	652 158	4 028 432	4 680 590
Sum opptjent egenkapital	652 158	4 028 432	4 680 590
Sum egenkapital	140 007 462	-134 931 872	5 075 590



Noter årsregnskap 2022 Malerhaugveien 28 Borettslag

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208030817
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	3.55 %
Beregnet innfridd:	30.03.2072
Opprinnelig lånebeløp:	324 380 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	25 001 000
Opptak i perioden:	324 380 000
Lånesaldo 31.12:	299 379 000
Saldo 5 år frem i tid:	299 379 000
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	25 001 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	25 001 000
Sum pantegjeld for lån:	324 380 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98208030817	1	8 960 000	8 960 000
	1	8 540 000	8 540 000
	1	6 895 000	6 895 000
	1	6 573 000	6 573 000
	1	6 300 000	6 300 000
	1	5 950 000	5 950 000
	1	5 943 000	5 943 000
	1	5 880 000	5 880 000
	1	5 745 000	5 745 000
	1	5 740 000	5 740 000
	1	5 733 000	5 733 000
	3	5 593 000	16 779 000
	1	5 540 000	5 540 000
	1	5 530 000	5 530 000
	1	5 523 000	5 523 000
	1	5 483 000	5 483 000
	2	5 453 000	10 906 000
	1	5 040 000	5 040 000
	1	4 963 000	4 963 000
	1	4 935 000	4 935 000
	1	4 865 000	4 865 000
	1	4 830 000	4 830 000
	1	4 795 000	4 795 000
	1	4 753 000	4 753 000
	1	4 550 000	4 550 000
	1	4 545 000	4 545 000
	1	4 270 000	4 270 000
	1	4 260 000	4 260 000
	1	4 250 000	4 250 000

1662 Malerhaugveien 28 Borettslag Org. nr. 923581871



Noter årsregnskap 2022 Malerhaugveien 28 Borettslag

Langsiktig gjeld

	1	3 962 000	3 962 000
	1	3 955 000	3 955 000
	1	3 885 000	3 885 000
	1	3 850 000	3 850 000
	1	3 773 000	3 773 000
	1	3 689 000	3 689 000
	1	3 605 000	3 605 000
	1	3 423 000	3 423 000
	1	3 395 000	3 395 000
	1	3 283 000	3 283 000
	1	3 255 000	3 255 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	3 143 000	3 143 000
	1	3 080 000	3 080 000
	1	3 073 000	3 073 000
	2	3 003 000	6 006 000
	1	2 905 000	2 905 000
	1	2 863 000	2 863 000
	1	2 793 000	2 793 000
	1	2 723 000	2 723 000
	1	2 653 000	2 653 000
	1	2 590 000	2 590 000
	1	2 520 000	2 520 000
	2	2 485 000	4 970 000
	1	2 450 000	2 450 000
	3	2 415 000	7 245 000
	1	2 380 000	2 380 000
	3	2 345 000	7 035 000
	2	2 310 000	4 620 000
	1	2 275 000	2 275 000
	1	2 233 000	2 233 000
	1	2 205 000	2 205 000
	1	2 163 000	2 163 000
	1	2 093 000	2 093 000
	2	2 030 000	4 060 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 98208030817 har første avdrag 30.09.2032 med kr 813 339

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	8 960 000	8 114
1	8 540 000	7 734
1	6 895 000	6 244
1	6 573 000	5 952
1	6 300 000	5 705
1	5 950 000	5 388
1	5 943 000	5 382
1	5 880 000	5 325
1	5 745 000	5 203
1	5 740 000	5 198
1	5 733 000	5 192
3	5 593 000	5 065
1	5 540 000	5 017
1	5 530 000	5 008

1662 Malerhaugveien 28 Borettslag Org. nr. 923581871



Noter årsregnskap 2022 Malerhaugveien 28 Borettslag

Langsiktig gjeld

1	5 523 000	5 002
1	5 483 000	4 965
2	5 453 000	4 938
1	5 040 000	4 564
1	4 963 000	4 494
1	4 935 000	4 469
1	4 865 000	4 406
1	4 830 000	4 374
1	4 795 000	4 342
1	4 753 000	4 304
1	4 550 000	4 120
1	4 545 000	4 116
1	4 270 000	3 867
1	4 260 000	3 858
1	4 250 000	3 849
1	3 962 000	3 588
1	3 955 000	3 582
1	3 885 000	3 518
1	3 850 000	3 487
1	3 773 000	3 417
1	3 689 000	3 341
1	3 605 000	3 265
1	3 423 000	3 100
1	3 395 000	3 074
1	3 283 000	2 973
1	3 255 000	2 948
1	3 150 000	2 853
1	3 143 000	2 846
1	3 080 000	2 789
1	3 073 000	2 783
2	3 003 000	2 719
1	2 905 000	2 631
1	2 863 000	2 593
1	2 793 000	2 529
1	2 723 000	2 466
1	2 653 000	2 403
1	2 590 000	2 345
1	2 520 000	2 282
2	2 485 000	2 250
1	2 450 000	2 219
3	2 415 000	2 187
1	2 380 000	2 155
3	2 345 000	2 124
2	2 310 000	2 092
1	2 275 000	2 060
1	2 233 000	2 022
1	2 205 000	1 997
1	2 163 000	1 959
1	2 093 000	1 895
2	2 030 000	1 838

1662 Malerhaugveien 28 Borettslag Org. nr. 923581871



Noter årsregnskap 2022 Malerhaugveien 28 Borettslag

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2022 Malerhaugveien 28 Borettslag

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2920 Konsernintern gjeld, M28 hjemmel AS	30 000	0
2937 Påløpte energikostnader	167 709	0
2965 Andre påløpne kostnader	27 714	0
2980 Andre påløpte kostnader	136 852	0
2985 Mellomregning finansieringsforetak	166 600	0
2997 IN konto betalinger	40 756	0
Sum	569 631	0

Konto 2920 er gjeld til M28 hjemmel AS.
Konto 2965 er gjeld til utbygger for renter på lån før låneopptak.
Konto 2980 er utestående leverandørfakturaer for 2022.

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	324 380 000
Innskuddskapital	139 020 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	463 400 000
Bokført verdi av pantsatt eiendom	466 925 628

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Innskuddene er sikret med pant i eiendommene.



Resultat og balanse med noter for Malerhaugveien 28 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Malerhaugveien 28 Borettslag

Styreleder	Camilla Lyngen (sign.)	20.03.2023
Styremedlem	Robin Bjørgen (sign.)	18.03.2023
Styremedlem	Ramin Oddin (sign.)	20.03.2023
Styremedlem	Kingsford Kweku Siayor (sign.)	15.03.2023
Styremedlem	Christine Harbitz (sign.)	16.03.2023



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Malerhaugveien 28 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Malerhaugveien 28 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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.

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.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 22. mars 2023
KPMG AS

Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor