



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 669 164
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 598 767	2 607 833
Sum inntekter		3 598 767	2 607 833
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	62 755
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 050	7 050
Annen driftskostnad		1 050 116	1 364 020
Sum kostnader		1 125 626	1 433 825
Driftsresultat		2 473 141	1 174 008
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 681	22 022
Sum finansinntekter		27 681	22 022
Annen finanskostnad		1 249 982	725 916
Sum finanskostnader		1 249 982	725 916
Netto finans		-1 222 301	-703 894
Resultat før skattekostnad		1 250 840	470 113
Årsresultat		1 250 840	470 113
Totalresultat		1 250 840	470 113
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 250 840	470 113
Sum overføringer og disponeringer		1 250 840	470 113



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		71 934 500	71 934 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 763	8 813
Sum varige driftsmidler		71 936 263	71 943 313
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		71 936 263	71 943 313
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 946	25 023
Sum fordringer		12 946	25 023
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		768 600	374 936
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		768 600	374 936
Sum omløpsmidler		781 546	399 959
SUM EIENDELER		72 717 809	72 343 272

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 117 214	8 866 374
Sum opptjent egenkapital		10 117 214	8 866 374
Sum egenkapital		10 292 214	9 041 374
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 396 906	25 361 515
Øvrig langsiktig gjeld		37 629 500	37 629 500
Sum annen langsiktig gjeld		62 026 406	62 991 015
Sum langsiktig gjeld		62 026 406	62 991 015
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		311 656	191 047
Leverandørgjeld		33 768	40 168
Annen kortsiktig gjeld		53 765	79 668
Sum kortsiktig gjeld		399 189	310 883
Sum gjeld		62 425 595	63 301 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 717 809	72 343 272



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 408803

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 669 164
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 988 669 164
MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 598 767	2 607 833
Sum inntekter		3 598 767	2 607 833
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	62 755
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 050	7 050
Annen driftskostnad		1 050 116	1 364 020
Sum kostnader		1 125 626	1 433 825
Driftsresultat		2 473 141	1 174 008
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 681	22 022
Sum finansinntekter		27 681	22 022
Annen finanskostnad		1 249 982	725 916
Sum finanskostnader		1 249 982	725 916
Netto finans		-1 222 301	-703 894
Resultat før skattekostnad		1 250 840	470 113
Årsresultat		1 250 840	470 113
Totalresultat		1 250 840	470 113
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 250 840	470 113
Sum overføringer og disponeringer		1 250 840	470 113



Organisasjonsnr: 988 669 164
MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		71 934 500	71 934 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 763	8 813
Sum varige driftsmidler		71 936 263	71 943 313
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		71 936 263	71 943 313
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 946	25 023
Sum fordringer		12 946	25 023
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		768 600	374 936
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		768 600	374 936
Sum omløpsmidler		781 546	399 959
SUM EIENDELER		72 717 809	72 343 272
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	10 117 214	8 866 374
Sum opptjent egenkapital	10 117 214	8 866 374
Sum egenkapital	10 292 214	9 041 374
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 396 906	25 361 515
Øvrig langsiktig gjeld	37 629 500	37 629 500
Sum annen langsiktig gjeld	62 026 406	62 991 015
Sum langsiktig gjeld	62 026 406	62 991 015
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	311 656	191 047
Leverandørgjeld	33 768	40 168
Annen kortsiktig gjeld	53 765	79 668
Sum kortsiktig gjeld	399 189	310 883
Sum gjeld	62 425 595	63 301 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	72 717 809	72 343 272



Organisasjonsnr: 988 669 164
MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr.5927
Middelalderparken BRL



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Middelalder Borettslag
avholdes 30.4.2024 kl. 18:00 i Borettslagets bakgård.

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Husordensregler

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Dagfinn Andersen	Saxegaardsgata 3 B
Styremedlem	Erik Auestad	Saxegaardsgata 1
Styremedlem	Pernille Skaaret Laustsen	Saxegaardsgata 3 B
Varamedlem	Eivind Tjensvoll	Saxegaardsgata 3 A

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.

Generelle opplysninger om Middelalderparken Borettslag

Borettslaget består av 35 andelsleiligheter.

Middelalderparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988669164, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

233 364 365

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.

Middelalderparken Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- Organisert to dugnader
- Malt alle oppgangene i ny fargepalett
- Fornyet lysbrytere og ovner i oppgangene
- Satt opp nye lamper i oppganger og i bakgården
- Montert nye nødlys/ledelys
- Innhentet anbud og lagt en plan for nytt søppelskur og bakgårdsport
- Sikret tak og fortau for nedfall av snø og is



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Middelalderparken Borettslag.

Lån

Middelalderparken Borettslag har lån i OBOS-banken.

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

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 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikka
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Peritico Dokumentnøkkel: FB24T-ZLGT-SFFE-YF-ITK-FEUE8-H31VM



MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 669 164, KUNDENR. 5927 INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	89 076	486 923	89 076	382 357
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 250 840	470 113	758 245	626 935
Tilbakeføring av avskrivning 13	7 050	7 050	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 16	5 258 093	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-5 637 702	-875 010	-751 000	-589 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	-585 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	293 281	-397 847	7 245	37 935
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	382 357	89 076	96 321	420 292

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	781 546	399 959
Kortsiktig gjeld	-399 189	-310 883
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	382 357	89 076



MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 669 164, KUNDENR. 5927

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 569 867	1 319 056	1 351 056	1 577 712
Innkrevde felleskostnader	2	1 443 900	1 288 777	1 438 944	1 573 583
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 013 767	2 607 833	2 790 000	3 151 295
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-7 755	-7 755	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-55 000	-55 000	-60 000
Avskrivninger	13	-7 050	-7 050	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 300	-7 203	-6 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-64 585	-62 093	-65 000	-66 000
Konsulenthonorar	6	-3 094	-6 046	-3 500	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-125 717	-496 467	-100 000	-101 000
Forsikringer		-225 879	-199 009	-217 000	-247 500
Kommunale avgifter	8	-272 304	-226 772	-258 500	-307 900
Energi/fyring		-107 089	-147 678	-150 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-94 500	-94 500	-97 000	-96 000
Andre driftskostnader	9	-148 649	-124 254	-107 500	-142 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 125 626	-1 433 825	-1 067 755	-1 166 360
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 888 141	1 174 008	1 722 245	1 984 935
Innbetalt andel fellesgjeld		585 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 473 141	1 174 008	1 722 245	1 984 935
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	27 681	22 022	0	20 000
Finanskostnader	11	-1 249 982	-725 916	-964 000	-1 378 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 222 301	-703 894	-964 000	-1 358 000
ÅRSRESULTAT		1 250 840	470 113	758 245	626 935
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 250 840	470 113		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	63 304 500	63 304 500
Tomt		8 630 000	8 630 000
Andre varige driftsmidler	13	1 763	8 813
SUM ANLEGGSMIDLER		71 936 263	71 943 313
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		488	368
Andre kortsiktige fordringer	14	12 458	24 655
Driftskonto OBOS-banken		663 821	272 915
Sparekonto OBOS-banken		104 779	102 021
SUM OMLØPSMIDLER		781 546	399 959
SUM EIENDELER		72 717 809	72 343 272
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 35 * 5 000		175 000	175 000
Annen egenkapital	15	10 117 214	8 866 374
SUM EGENKAPITAL		10 292 214	9 041 374
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	24 396 906	25 361 515
Borettsinnskudd	17	37 629 500	37 629 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		62 026 406	62 991 015
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 765	79 668
Leverandørgjeld		33 768	40 168
Påløpte renter		218 862	109 593
Påløpte avdrag		92 794	81 454
SUM KORTSIKTIG GJELD		399 189	310 883
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 717 809	72 343 272
Pantstillelse	18	94 123 650	94 125 350
Garantiansvar		0	0



Oslo, 22.02.2024
Styret i Middelalderparken Borettslag

Dagfinn Andersen

Erik Auestad

Pernille S. Laustsen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. 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.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 344 624
Bredbånd	94 500
Eiendomsskatt	4 776
Kapitalkostnader på IN-lån	726 900
Kapitalkostnader IN lån 2	778 101
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	16 405
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	48 461
Overført til kapitalkostnader	-1 569 867
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 443 900

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 300.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 094
SUM KONSULENTHONORAR	-3 094

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 857
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-82 154
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 650
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 056
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-125 717

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

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

Eiendomsskatt	-4 781
Vann- og avløpsavgift	-142 334
Feieavgift	-638
Renovasjonsavgift	-124 551
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-272 304

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 138
Lyspærer og sikringer	-5 169
Vaktmestertjenester	-49 992
Renhold ved firmaer	-66 313
Andre fremmede tjenester	-13 743
Andre kontorkostnader	-1 039
Bank- og kortgebyr	-2 742
Velferdskostnader	-2 480
Konstaterte tap	-35
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-148 649

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 137
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 758
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	916
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 870
SUM FINANSINNTEKTER	27 681

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-520 460
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-469 264
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-8 694
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-251 564
SUM FINANSKOSTNADER	-1 249 982

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	63 304 500
SUM BYGNINGER	63 304 500

Tomten er kjøpt.

Gnr.233/bnr.364 M. flere

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Utendørs pizzaovn		
Tilgang 2021	21 150	
Avskrevet tidligere	-12 337	
Avskrevet i år	-7 050	
		1 763
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 763

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-7 050
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-ordningen		12 458
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		12 458

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 105 606	
Egenkapital fra IN tidligere år	7 556 335	
Egenkapital fra IN 2023	585 000	
Reduksjon EK fra IN	-2 129 727	
SUM ANNEN EGENKAPITAL		10 117 214

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt (overført fra OBOS-banken)

Renter 31.12: 5,70%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2009 -17 065 850

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 3 011 343

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 274 041

Nedbetalt tidligere, 4 335 841

IN

Nedbetalt i år, IN 378 271

Restgjeld til banken pr.31.12.2023 -9 066 354

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

OBOS Boligkreditt (overført fra OBOS-banken)

Renter 31.12: 5,70%, løpetid 36 år

Opprinnelig, 2009 -17 065 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 3 179 091

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 306 102

Nedbetalt tidligere, 3 220 494

IN

Nedbetalt i år, IN 206 729

Restgjeld til banken pr.31.12.2023 -10 152 584

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

OBOS Boligkreditt AS (tidl.OBOS-banken)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,35 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2021 -5 258 462

Nedbetalt tidligere 281 028

Nedbetalt i år 4 977 434

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -5 258 093

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 80 125

-5 177 968

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -24 396 906**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -37 629 500

SUM BORETTSINNSKUDD -37 629 500

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 629 500
Pantelån	24 396 906
Påløpte avdrag	92 794
Beregnete IN-forpliktelser	6 011 608
TOTALT	68 130 808

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	63 304 500
Tomt	8 630 000
TOTALT	71 934 500



INNKOMNE FORSLAG

A – Endring av husordensreglene.

Det foreslås å endre husordensreglene pkt 1 til at det skal være stilltid fra klokken 22:00 på hverdager, og klokken 23:00 i helger.

Det foreslås også å endre husordensreglene til å inkludere bestemmelser knyttet til bruk av grill på balkong, samt bruk av felles grill og pizzaovn i bakgården.

Styrets forslag til nye punkter:

Det er tillatt å grille på balkong, men bruk av kullgrill er ikke tillatt.

Dersom man benytter borettslaget sin gassgrill må man bidra til å holde den ren og sørge for at trekket settes på grillen så snart den har kjølt seg ned. Grillen skal alltid ha tilsyn når den er på.

Dersom man benytter borettslaget sin vedovn må man bidra til å holde den ren ved å fjerne matrester, aske og kull. Det er kun lov å fyre med ved, og det skal ikke benyttes tennvæske eller andre produkter i ovnen som kan påvirke smak og/eller matsikkerheten.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80325323. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2018 Fasade og vinduer

Rehabiliterert fasade og byttet alle vinduer i borettslaget



Husordensregler for Middelalderparken BRL mai 2006

Seksjonseierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen til enhver tid holdes i førsteklasses stand og gir BRL best mulig omdømme og anseelse. For å oppnå dette, og for å skap best mulig forhold mellom de enkelte beboere, bes alle å følge BRL's husordensregler som er i enhver seksjonseiers interesse å overholde.

1. Ingen leilighet må benyttes slik at man sjenerer andre beboere. Det vil si at det skal være ro fra kl. 23.00 til kl. 07.00. (Lørdag, søn- og helligdager til kl. 09.00). Det henstilles om å varsle naboer, ved festlige sammenkomster eller ved utføring av arbeider som kan medføre sjenanse for andre beboere.
2. Dyrehold er kun tillat under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyr som er til sjenanse kan styret forlange fjernet.
3. Tørking og lufting av tøy ut av vinduene tillates ikke.

Ytre orden

1. Husholdningsavfall, papp og papir skal kun legges i anviste beholdere i søppelrommet. Beholderne skal lukkes etter bruk. Dette er viktig for å holde rotter borte fra området. Av samme grunn er det forbudt å sette søppelposer i oppgangen, eller mate fugler på BRL's område.
2. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, og felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som kasser, innbø, sportsartikler, barnevogner og lignende.
3. Sykler skal settes i sykkelstativ eller oppbevares i eierens kjellerbod.
4. Felles inngangsdører skal alltid holdes låst.
5. Tap av nøkler skal meldes til styret eller forretningsfører omgående.
6. Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.
7. Det er en selvfølge at alle beboere er ansvarlige for å holde fellesarealene fri for søppel, reklamemateriell, sigarettstumper og lignende.
8. Alle beboere er ansvarlige for at alle pålegg og husordensregler blir overholdt av husstanden, fremleiere eller andre som har fått tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Ved eventuelle skader på felles eiendom er andelseieren erstatningspliktig.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på årsmøte 2024

Selskapsnavn:

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____