



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 926 973  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP  
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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

### 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, 03.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 780 154	1 644 624
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 780 154</b>	<b>1 644 624</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 374 086	1 537 073
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 488 186</b>	<b>1 651 173</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>291 968</b>	<b>-6 549</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		56 764	36 830
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 764</b>	<b>36 830</b>
Annen finanskostnad		221 233	143 486
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>221 233</b>	<b>143 486</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-164 469</b>	<b>-106 656</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>127 499</b>	<b>-113 205</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>127 499</b>	<b>-113 205</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>127 499</b>	<b>-113 205</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		127 499	-113 205
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>127 499</b>	<b>-113 205</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		301 181	301 181
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		301 182	301 182
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		301 182	301 182
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		63 684	61 570
Sum fordringer		63 684	61 570
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 438 702	1 513 919
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 438 702	1 513 919
Sum omløpsmidler		1 502 387	1 575 489
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 803 569</b>	<b>1 876 671</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		149 600	149 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>149 600</b>	<b>149 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 065 879	2 193 378
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 065 879</b>	<b>-2 193 378</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 916 279</b>	<b>-2 043 778</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 615 814	3 729 010
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 615 814</b>	<b>3 729 010</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 615 814</b>	<b>3 729 010</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 088	1 042
Leverandørgjeld		65 532	176 948
Annen kortsiktig gjeld		8 413	13 449
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>104 034</b>	<b>191 438</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 719 848</b>	<b>3 920 448</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 803 569</b>	<b>1 876 671</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499405

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 926 973  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP  
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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

#### 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, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 930 926 973  
AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 780 154	1 644 624
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 780 154</b>	<b>1 644 624</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 374 086	1 537 073
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 488 186</b>	<b>1 651 173</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>291 968</b>	<b>-6 549</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		56 764	36 830
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 764</b>	<b>36 830</b>
Annen finanskostnad		221 233	143 486
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>221 233</b>	<b>143 486</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-164 469</b>	<b>-106 656</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>127 499</b>	<b>-113 205</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>127 499</b>	<b>-113 205</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>127 499</b>	<b>-113 205</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		127 499	-113 205
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>127 499</b>	<b>-113 205</b>



Organisasjonsnr: 930 926 973  
AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		301 181	301 181
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		301 182	301 182
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		301 182	301 182
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		63 684	61 570
Sum fordringer		63 684	61 570
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 438 702	1 513 919
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 438 702	1 513 919
Sum omløpsmidler		1 502 387	1 575 489
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 803 569</b>	<b>1 876 671</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		149 600	149 600
Annen innskutt egenkapital		0	0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>149 600</b>	<b>149 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 065 879	2 193 378
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 065 879</b>	<b>-2 193 378</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 916 279</b>	<b>-2 043 778</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 615 814	3 729 010
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 615 814</b>	<b>3 729 010</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 615 814</b>	<b>3 729 010</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 088	1 042
Leverandørgjeld	65 532	176 948
Annen kortsiktig gjeld	8 413	13 449
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>104 034</b>	<b>191 438</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 719 848</b>	<b>3 920 448</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 803 569</b>	<b>1 876 671</b>



Organisasjonsnr: 930 926 973  
AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

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. 7200

A/S Malerhaugen Byggeselskap



## Velkommen til generalforsamling i A/S Malerhaugen Byggeselskap

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 29. mai kl. 11:00 og lukker 3. juni kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7200>

### 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 generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

### 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 møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ettergodkjenning, salg av eiendom
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i A/S Malerhaugen Byggeselskap



Sak 1

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

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 møteleder**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling  
Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak  
Dan Dokken velges.

Sak 3

### **Valg av protokollvitner**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling  
Ranja Aarnes-Eidshaug foreslås

Forslag til vedtak  
Ranja Aarnes-Eidshaug velges



Sak 4

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1.7200 - Årsrapport.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100.000,-

Sak 6

### Ettergodkjenning, salg av eiendom

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

På generalforsamlingen i 2023 la styret frem et forslag om å få ettergodkjent salget av 197 kvadratmeter av hagen til LHA 21. Forslaget ble ikke vedtatt.

Bakgrunnen for forslaget var at styret har solgt eiendommen, som ellers ville blitt ekspropriert av Oslo kommune. Salget ble gjennomført uten å gå gjennom generalforsamlingen, noe som strider med vedtektene i byggeselskapet.

Styret ønsker at det formelle skal være i orden, og søker derfor nok en gang om få salget ettergodkjent

Ny informasjon:

Siden forrige generalforsamling har styret rådført seg med juridisk avdeling i Obos. Obos mener at det ikke er



noe å hente økonomisk på å følge saken videre med advokat. Det man kan få igjen som evt. kompensasjon spises opp av advokatutgifter, samt at det tar uforholdsmessig av styret sin tid. I verste fall kan advokatutgiftene bli såpass høye at dette vi kunne gå på bekostning av andre viktige prioriteringer.

Obos anbefalte å legge saken frem for generalforsamling for ettergodkjenning, for å sikre at salget er formelt i orden.

#### Styrets innstilling

Salget av 197 kvadratmeter av gnr./bnr. 130/17, Lensmann Hjorts allé 11-21 tilhørende Malerhaugen byggeselskap til Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten godkjennes ihht til avtale. Styret vil videre følge opp muligheten for å få kjøpt deler av nabotomten til en fornuftig pris. Signalet fra kommunen er at styret kan hente inn prisforslag når det pågående arbeidet med parkdraget ferdigstilles.

#### Forslag til vedtak

salget godkjennes ihht. avtale og styret ser på kjøp av nabotomt.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Etter vedtektene i Aksjelaget, skal som vanlig styret selv velge styreleder ved konstituering. ref. §7.8

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gaute Lein Ausrød
- Katrine Nordbø

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanne Heieren
- Linn Helmich Pedersen

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ingvild Hestad Torkelsen
- Lisbeth Øien-Andersen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ingvild Hestad Torkelsen	Lensmann Hiorths Allé 20
Styremedlem	Cathrine Brodahl	Lensmann Hiorths Allé 17
Styremedlem	Pål Dimmen	Lensmann Hiorths Allé 21
Styremedlem	Marie Melgård	Lensmann Hiorths Allé 20
Varamedlem	Hanne Heieren	Lensmann Hiorths Allé 17
Varamedlem	Linn Helmich Pedersen	Lensmann Hiorths Allé 11

### Valgkomiteen

Lisbeth Øien-Andersen	Lensmann Hiorths Allé 14
Wenche Bjørnebekk	Lensmann Hiorths Allé 12

### 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.

### Generelle opplysninger om A/S Malerhaugen Byggeselskap

Aksjeselskapet består av 44 leiligheter knyttet til aksjer.

A/S Malerhaugen Byggeselskap er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930926973, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

130 17 23

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

A/S Malerhaugen Byggeselskap har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

Styret har i alt gjennomført fem styremøter, og én styremiddag siden konstituering 18. juni 2023. Mellom hvert styremøte har styret fortløpende behandlet innkomne saker og forespørsler fra beboere per e-post.

Styret har tatt i bruk OBOS digitale løsning, styrerommet.no, for innkalling og protokollføring.

To leiligheter har blitt solgt i perioden, og styret har godkjent en søknad om å bygge ut kjellerrom. Det har vært en lekkasje i en kjeller i året som har gått.

Styret har gjennomført en HMS-runde, og vil følge opp med en runde til i mai.

## Utbedring/ vedlikehold

### Avløpsrør

Styret brukte mye av perioden til å få oversikt over tilstanden til avløpsrørene i byggeselskapet. Bakgrunnen for dette er fire lekkasjer i to hus i løpet av kort tid. I februar 2024 ble det gjennomført kamerasøk for å få et bilde av status.

Rapport fra rørlegger Tom Ole Eilertsen etter kjøring på alle avløp:

“Vi har gjennomført en tv kamera kjøring på alle avløp som går innvendig og utvendig fra alle hus som er merket på tegningen. (...)

Oppsummering er da at avløp fra LHA 12, 14,16,18,20 og 21 er ok samt fra malerhaugen 11 er ok.

Ref vedlagt tegning så er det noe på utsiden av LHA nr 19 som bør utbedres på avløpet, kan vel graves lokalt også er det fra LHA nr 17 og egentlig helt ut til hovedveien som må graves opp, dette utgjør ca 120mtr med utskifting av rør, her er deler av avløpet utbedret med strøpme men dette ligger med svanker og har stor fyllingsgrad.”

For videre oppfølging av saken, se avsnitt “Større vedlikeholdsprosjekter”.

### Utbedring av feil på tak i LHA 16

I forbindelse med reparasjon av en lekkasje på et takvindu i høst ble det oppdaget mangler på taket i LHA16. De samme manglene ble oppdaget i LHA 14,15 og 21

## Oppfølging av saker fra forrige generalforsamling

### 1. Vedlikeholdsplan

Status: Det er laget en oversikt over vedlikeholdsplan over styret sitt arbeid de siste 10 år. Dokumentet er delt på Vibbo. Tanken er at det nye styret fortsetter å fylle ut dette dokumentet ettersom vedlikehold tas.

Styret har bedt om innspill om arbeid i hvert enkelt hus, men har ikke fått tilbakemeldinger på dette. Beboere kan fortløpende sende informasjon til [malerhaugenbyggeselskap@styrerommet.no](mailto:malerhaugenbyggeselskap@styrerommet.no), dersom hvert enkelt hus sitter på noe.



## 2. Varmepumpe

Vedtak fra generalforsamlingen: Styret går i dialog med byantikvaren og relevante aktører for å se på muligheten for å installere varmpumper i tråd med retningslinjene gitt i veilederen fra Riksantikvaren

Status:

Varmepumpe: Styret har vært i dialog med byantikvaren, som er positive til at det tillates å sette opp varmpumper. Styret innstiller på at det er opp til hvert enkelt hus å gå videre med dette, Marie er i kontakt med Sigrid Varfjell hos Byantikvaren for å avklare om hvert enkelt hus kan søke for seg, eller om det må komme en felles søknad fra hele byggeselskapet.

Hvert enkelt hus må bestemme om de ønsker varmpumpe, og bestemmes ved demokratisk flertall ihht vedtektene.

## 3. Veilaget

Status: Det har ikke vært generalforsamling i veilaget siden forrige generalforsamling i Malerhaugen byggeselskap. Dermed har ikke styret kunne følge opp saken.

## 4. Brannvern

Status: Alt utstyr er gjennomgått og vil bli bestilt etter neste HMS-runde (26.05).

## 5. 100-årsmarkering

Status: Det jobbes med en 100-års markering i forbindelse med sommerfesten 22. juni.

### Arrangement

Det har vært avholdt to dugnader: En i oktober 2023 og en i april 2024, med påfølgende sosialt samvær etterpå.

Det er bestilt container for farlig avfall til uke 22.

Sommerfest avholdes 22. juni.

### Kommunikasjon

Styret har vært tilgjengelig på styrets e-post gjennom året som har gått. Flere mindre saker har vært løst på e-post mellom styremøtene. Styret kan nås på [malerhaugenbyggeselskap@styrerommet.no](mailto:malerhaugenbyggeselskap@styrerommet.no). Styret bruker Facebook aktivt for å nå ut med beskjeder og oppdateringer til eiere/beboere på vår Facebook-gruppe, og opplever at dette fungerer godt. Styret har også tatt initiativ til at flere beboere skal logge seg inn og ta i bruk OBOS portal Vibbo.

### Større vedlikeholdsprosjekter

Styret mener det er nødvendig å utbedre rør på utsiden av LHA 19 og fra LHA 17 til hovedveien, ihht til rørleggers anbefaling. Styret har kontakt med rørlegger Eilertsen og Alex Løland fra AL Maskin vedr. prosess og oppstart, samt pris. Da deler av hovedveien er kommunal kreves det mer omfattende tillatelser. Dette arbeides det med nå, og tentativ oppstart er dermed september 2024 (styret ønsker ikke at arbeidet skal skje om sommeren).

Det planlagte arbeidet med stoppekranene vil skje i sammenheng med rørarbeidet.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak TV/bredbånd.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere rentekostnader enn budsjettet.

### Resultat

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

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 398 353.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnippet "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.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 122 000 til vedlikehold.

### 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 A/S Malerhaugen Byggeselskap.

### Lån

A/S Malerhaugen Byggeselskap 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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Malerhaugens Byggeselskap

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Malerhaugens Byggeselskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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 selskapets 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.

### 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 selskapet 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.

### 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 internkontroll 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 selskapets 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 brukeren foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap Årsrapport.pdf



Oslo, 30. april 2024  
PricewaterhouseCoopers AS

*Berit Alstad*

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP ORG.NR. 930 926 973, KUNDENR. 7200

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 780 084	1 644 624	1 767 000	1 958 000
Andre inntekter	3	70	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 780 154</b>	<b>1 644 624</b>	<b>1 767 000</b>	<b>1 958 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 125	-7 750	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-128 000	-120 220	-126 000	-136 000
Konsulenthonorar	7	-20 698	-23 995	-5 000	-20 000
Kontingenter		0	0	-1 000	0
Drift og vedlikehold	8	-285 837	-598 856	-342 000	-122 000
Forsikringer		-298 553	-244 264	-268 000	-329 000
Kommunale avgifter	9	-359 504	-300 200	-341 000	-424 500
TV-anlegg/bredbånd		-242 242	-207 032	-218 000	-259 000
Andre driftskostnader	10	-31 128	-34 756	-34 000	-39 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 488 186</b>	<b>-1 651 173</b>	<b>-1 455 100</b>	<b>-1 452 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>291 968</b>	<b>-6 549</b>	<b>311 900</b>	<b>505 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	56 764	36 830	0	0
Finanskostnader	12	-221 233	-143 486	-366 000	-243 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-164 469</b>	<b>-106 656</b>	<b>-366 000</b>	<b>-243 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>127 499</b>	<b>-113 205</b>	<b>-54 100</b>	<b>262 900</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		127 499	0		



## AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP ORG.NR. 930 926 973, KUNDENR. 7200

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	301 181	301 181
Andre varige driftsmidler	14	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>301 182</b>	<b>301 182</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		161	3 459
Forskuddsbetalte kostnader		63 523	58 111
Driftskonto OBOS-banken		445 898	247 725
Sparekonto OBOS-banken		992 804	1 266 194
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 502 387</b>	<b>1 575 489</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 803 569</b>	<b>1 876 671</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	149 600	149 600
Udekket tap	16	-2 065 879	-2 193 378
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 916 279</b>	<b>-2 043 778</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 615 814	3 729 010
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 615 814</b>	<b>3 729 010</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 413	13 449
Leverandørgjeld		65 533	176 948
Påløpte renter		21 604	1 042
Påløpte avdrag		8 484	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>104 034</b>	<b>191 439</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 803 569</b>	<b>1 876 671</b>
Pantstillelse	18	9 357 881	9 357 881
Garantiansvar		0	0



Oslo, 26.04.2024

Styret i AS Malerhaugens Byggeselskap

Ingvild Hestad Torkelsen/s/

Cathrine Brodahl/s/

Pål Dimmen/s/

Marie Melgård/s/

## 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 242 960
Lån/Renter	306 240
Kabel-TV	222 816
Eiendomsskatt	8 068
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 780 084</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	70
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>70</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 698
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-20 698</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-65 938
Drift/vedlikehold VVS	-110 409
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 068
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-40 275
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 147
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-285 837</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 089
Vann- og avløpsavgift	-205 955
Feieavgift	-5 610
Renovasjonsavgift	-139 850
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-359 504</b>

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

Container	-14 883
Snørydding	-1 684
Andre fremmede tjenester	-885
Trykksaker	-1 125
Andre kontorkostnader	-478
Porto	-200
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-3 263
Velferdskostnader	-6 621
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-31 128</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 971
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 610
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	562
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 621
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>56 764</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-221 233
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-221 233</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	301 181
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>301 181</b>

Tomten ble kjøpt i 1920.

Gnr.130/bnr.17-23

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

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

Snøfreser	
Kostpris	20 000
Avskrevet tidligere	-19 999
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0**

**NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 149 600.

fordelt på 1496 aksjer à kr 100.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-4 596 544
Nedbetalt tidligere	867 534
Nedbetalt i år	113 196
	<b>-3 615 814</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 615 814</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 615 814
Påløpte avdrag	8 484
<b>TOTALT</b>	<b>3 624 298</b>

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

Bygninger	301 181
<b>TOTALT</b>	<b>301 181</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76464079. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 29.05.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 3.06.24

Selskapsnummer: 7200 Selskapsnavn: A/S Malerhaugen Byggeselskap

### 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 møteleder</b></p> <p>Dan Dokken velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Ranja Aarnes-Eidshaug velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 100.000,-

- For  
 Mot

**Sak 6 Ettergodkjenning, salg av eiendom**

salget godkjennes ihht. avtale og styret ser på kjøp av nabotomt.

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Gaute Lein Ausrød  
 Katrine Nordbø

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Hanne Heieren  
 Linn Helmich Pedersen

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- Ingvild Hestad Torkelsen  
 Lisbeth Øien-Andersen



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.