



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 499 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MARIDALSVEIEN 62 B BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		772 876	768 454
Sum inntekter		772 876	768 454
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		562 227	475 741
Sum kostnader		619 277	532 791
Driftsresultat		153 599	235 663
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 284	7 022
Sum finansinntekter		7 284	7 022
Annen finanskostnad		115 345	84 051
Sum finanskostnader		115 345	84 051
Netto finans		-108 061	-77 029
Ordinært resultat før skattekostnad		45 538	158 634
Ordinært resultat etter skattekostnad		45 538	158 634
Årsresultat		45 538	158 634
Totalresultat		45 538	158 634
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		45 538	158 634
Sum overføringer og disponeringer		45 538	158 634



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 725 000	28 725 000
Sum varige driftsmidler		28 725 000	28 725 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 725 000	28 725 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		24 150	47 751
Sum fordringer		24 185	47 751
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		291 593	299 227
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		291 593	299 227
Sum omløpsmidler		315 779	346 978
SUM EIENDELER		29 040 779	29 071 978

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 974 024	1 928 486
Sum opptjent egenkapital		1 974 024	1 928 486
Sum egenkapital		2 064 024	2 018 486
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 140 174	3 258 613
Øvrig langsiktig gjeld		23 760 000	23 760 000
Sum annen langsiktig gjeld		26 900 174	27 018 613
Sum langsiktig gjeld		26 900 174	27 018 613
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		850	481
Leverandørgjeld		49 320	21 212
Annen kortsiktig gjeld		26 411	13 186
Sum kortsiktig gjeld		76 581	34 879
Sum gjeld		26 976 755	27 053 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 040 779	29 071 978



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 480598

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 499 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MARIDALSVEIEN 62 B BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 19.06.2023



Organisasjonsnr: 991 499 067
MARIDALSVEIEN 62 B BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		772 876	768 454
Sum inntekter		772 876	768 454
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		562 227	475 741
Sum kostnader		619 277	532 791
Driftsresultat		153 599	235 663
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 284	7 022
Sum finansinntekter		7 284	7 022
Annen finanskostnad		115 345	84 051
Sum finanskostnader		115 345	84 051
Netto finans		-108 061	-77 029
Ordinært resultat før skattekostnad		45 538	158 634
Ordinært resultat etter skattekostnad		45 538	158 634
Årsresultat		45 538	158 634
Totalresultat		45 538	158 634
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		45 538	158 634
Sum overføringer og disponeringer		45 538	158 634



Organisasjonsnr: 991 499 067
MARIDALSVEIEN 62 B BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		28 725 000	28 725 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 725 000	28 725 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		24 150	47 751
Sum fordringer		24 185	47 751
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		291 593	299 227
Sum omløpsmidler		315 779	346 978
SUM EIENDELER		29 040 779	29 071 978
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 974 024	1 928 486
Sum opptjent egenkapital	1 974 024	1 928 486
Sum egenkapital	2 064 024	2 018 486
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 140 174	3 258 613
Øvrig langsiktig gjeld	23 760 000	23 760 000
Sum annen langsiktig gjeld	26 900 174	27 018 613
Sum langsiktig gjeld	26 900 174	27 018 613
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	850	481
Leverandørgjeld	49 320	21 212
Annen kortsiktig gjeld	26 411	13 186
Sum kortsiktig gjeld	76 581	34 879
Sum gjeld	26 976 755	27 053 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	29 040 779	29 071 978



Organisasjonsnr: 991 499 067
MARIDALSVEIEN 62 B 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 2023

6450 Maridalsveien 62 B Borettslag





Til andelseierne i Maridalsveien 62 B Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 23. mai 2023 kl. 1700 i Hammersborg Torg 1 (OBOS sitt hovedkontor).

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Maridalsveien 62 B Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Maridalsveien 62 B Borettslag
avholdes tirsdag 23. mai 2023 kl. 1700 i Hammersborg Torg 1 (OBOS sitt
hovedkontor).**

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om vedtektsendring
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 17.04.2023
Styret i Maridalsveien 62 B Borettslag

Aksel Gundersen Ole Henrik Antonsen Tom Ekevall Larsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aksel Gundersen	Maridalsveien 62 B
Styremedlem	Ole Henrik Antonsen	Konglefaret 31 A
Styremedlem	Tom Ekevall Larsen	Øvre Dr. Holms Vei 70
Varamedlem	Bjørge Irene Sundby Norman	Andersrudveien 46
Varamedlem	Ragnhild Torstensen	Stavangergata 46 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post maridalsveien62b@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Maridalsveien 62 B Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Maridalsveien 62 B Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991499067, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 164

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.

Maridalsveien 62 B Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Flattum & Co AS.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Styret har avholdt 8 styremøter (både fysiske og digitale), samt egne HMS-runder. HMS-rundene har bestått av kontroll av fellesarealer og brannsikkerhet + kontroll av ventilasjonsanlegg.
- Styret har arbeidet kontinuerlig med å reforhandle og sikre gode avtaler for borettslaget, slik at felleskostnadene har økt minimalt. Dette er avtaler som: TV/Internett, Trappevask, Vaktmestertjenester og Forsikring.
- Styret har utført nødvendig vedlikehold på fasaden/balkongen over leilighet H0401.
- Det er ikke avholdt noen dugnad i 2022, men det er planlagt en dugnad 15.05.23.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
 - Utskifting av ødelagte viftemotorer til ventilasjonsanlegg
 - Utbedring av dørklokke



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 140 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Maridalsveien 62 B Borettslag.

Lån

Maridalsveien 62 B Borettslag har lån i Handelsbanken. 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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene
Fra 01.03.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Maridalsveien 62 B Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Maridalsveien 62 B Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 45.538. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2022, 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 borettslagets finansielle stilling pr. 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

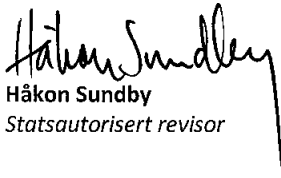
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo 2. mai 2023

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



MARIDALSVEIEN 62 B BORETTSLAG ORG.NR. 991 499 067, KUNDENR. 6450

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		312 099	280 349	312 099	239 198
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		45 538	158 634	227 750	-17 150
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-118 439	-126 884	-128 000	-106 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-72 901	31 750	99 750	-123 150
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		239 198	312 099	411 849	116 048
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		315 779	346 978		
Kortsiktig gjeld		-76 581	-34 879		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		239 198	312 099		



MARIDALSVEIEN 62 B BORETTSLAG
ORG.NR. 991 499 067, KUNDENR. 6450

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	772 472	764 064	764 000	817 000
Andre inntekter	3	404	4 390	0	1 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		772 876	768 454	764 000	818 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 385	-8 469	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-55 583	-54 015	-55 600	-58 400
Konsulenthonorar	7	-5 270	-8 000	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-121 498	-83 968	-75 000	-140 000
Forsikringer		-74 087	-51 174	-54 800	-79 300
Kommunale avgifter	9	-78 396	-75 594	-77 600	-88 800
Energi/fyring		-58 561	-53 160	-49 600	-49 600
TV-anlegg/bredbånd		-107 292	-92 174	-95 000	-100 000
Andre driftskostnader	10	-53 156	-49 187	-54 600	-56 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-619 277	-532 791	-536 250	-697 150
DRIFTSRESULTAT		153 599	235 663	227 750	120 850
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 284	7 022	0	7 000
Finanskostnader	12	-115 345	-84 051	0	-145 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-108 061	-77 029	0	-138 000
ÅRSRESULTAT		45 538	158 634	227 750	-17 150
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		45 538	158 634		



MARIDALSVEIEN 62 B BORETTSLAG
ORG.NR. 991 499 067, KUNDENR. 6450

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	25 852 500	25 852 500
Tomt		2 872 500	2 872 500
SUM ANLEGGSMIDLER		28 725 000	28 725 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		57	0
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		24 093	47 751
Driftskonto OBOS-banken		190 216	98 740
Sparekonto OBOS-banken		101 377	200 487
SUM OMLØPSMIDLER		315 779	346 978
SUM EIENDELER		29 040 779	29 071 978
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 5 000		90 000	90 000
Opptjent egenkapital		1 974 024	1 928 486
SUM EGENKAPITAL		2 064 024	2 018 486



13

Maridalsveien 62 B Borettslag

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 140 174	3 258 613
Borettsinnskudd	15	23 760 000	23 760 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 900 174	27 018 613

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		18 211	13 186
Leverandørgjeld		49 320	21 212
Påløpte renter		850	481
Annen kortsiktig gjeld	16	8 200	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		76 581	34 879

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 040 779	29 071 978
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	17	29 260 000	29 260 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.04.2023

Styret i Maridalsveien 62 B Borettslag

Aksel Gundersen /s/

Ole Henrik Antonsen /s/

Tom Ekevall Larsen /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	552 480
Lån leiligheter	211 584
tilbakebetaling reparasjon av terrasse	8 408
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	772 472

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

salg av nøkler	404
SUM ANDRE INNETEKTER	404

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 385.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 270
SUM KONSULENTHONORAR	-5 270

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-67 787
Drift/vedlikehold VVS	-1 906
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 055
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 750
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-121 498

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-39 771
Renovasjonsavgift	-38 625
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-78 396

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

Lyspærer og sikringer	-2 076
Vaktmestertjenester	-22 370
Renhold ved firmaer	-26 190
Andre fremmede tjenester	-255
Bank- og kortgebyr	-2 265
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 156

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	225
Renter av sparekonto i OBOS-banken	890
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	120
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 049
SUM FINANSINTEKTER	7 284

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-115 345
SUM FINANSKOSTNADER	-115 345

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	28 725 000
Tomt utskilt i 2016	-2 872 500
SUM BYGNINGER	25 852 500

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.219/bnr.164

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HANDELSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,94 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	741 387
Nedbetalt i år	118 439
	-3 140 174
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 140 174

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-23 760 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-23 760 000

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Revisjonshonorar 2022, avsatt	-8 200
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 200

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 760 000
Pantelån	3 140 174
TOTALT	26 900 174

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	25 852 500
Tomt	2 872 500
TOTALT	28 725 000

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD



Ole Henrik Antonsen
Lijordveien 27
1359 Eiksmarka

18.04.23

Maridalsveien 62B borettslag

Forslag om vedtektsendring til generalforsamlingen 2023 i Maridalsveien 62B borettslag

Jeg foreslår endring i vedtektenes §8, som omhandler andelseiers ansvar for drift og vedlikehold av balkong/terrasse.

Dagens vedtekter

Takterrassene i leilighet 501 og 502 utgjør tak for leilighetene i fire etasjer under. I følge borettslagets vedtekter §8 er andelshaverne i nevnte leiligheter ansvarlig for drift og vedlikehold av takterrassene. Dette bryter dermed med hovedregelen i Lov om burettslag §5.12:

(3) Vedlikeholdet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar. (min utheving)

Så lenge borettslaget vedlikeholder taket for øvrig, virker det for meg urimelig at to andelseiere alene skal være ansvarlig for tetningssjiktet i taket til fire leiligheter under. Jeg synes også det er ulogisk at borettslaget er ansvarlig for veggene i takterrassen, men ikke gulvet. Om noen år vil det kreves vedlikehold av balkongene som vender inn mot bakgården. Slik §8 er utformet i dag vil andelseierne for disse leiligheten måtte bære denne kostnaden alene, i motsetning til all øvrig bygningsmasse (også der vedlikeholdet kun omfatter én leilighet).

Skader

Høsten 2021 oppsto en vannskade fra taket i leilighet 404 (?), vannet trengte videre ned i leilighet 304. (?) Skaderapport slo fast at vanninntrengning kom fra takterrassen i 502, og ble derfor utbedret på min regning som følge av §8 i vedtektene. Dette ble gjort av Bygg og Vedlikehold as, med ferdigrapport 28.01.2022.

9.01.2023 oppsto en ny lekkasje ned til 404. Vannet kom som i 2021 ut av brannvarsler. I dagene etter skaden forsøkte jeg å komme i kontakt med Bygg og Vedlikehold as, i fall dette var en reklamasjonssak. I mellomtiden hadde selskapet gått konkurs, og igjen er det jeg som andelseier som er ansvarlig for utbedring dersom det viser seg at vanninntrengning har skjedd gjennom takterrasse.

Ansvarsforhold

I skaderapport fra 13.03.2023 for den siste skaden er hverken inntrengningspunkt eller årsak til inntrengning fastslått. I skrivende stund sitter vi med en rapport *som ikke slår fast* at vannet kommer fra takterrassen som ble renoveret for mer enn 150 000,- for ett år siden. Likevel må jeg ut med ca 15 000,- eks mva for å avklare om terrassegulvet er tett, og med det ansvarsforholdet for skaden (styreleder har sagt borettslaget kan ta kostnaden om gulvet er tett).

Dersom terrassegulvet ikke er tett må jeg dekke kostnad med utbedring. I motsatt fall, at terrassen ikke lekker, har vannet kommet inn en annen vei. Det betyr at skaden er borettslagets ansvar, og i så fall er det ikke usannsynlig at dette også var tilfelle høsten 2021. Det vil i så fall si at heller ikke den første skaden var andelseiers ansvar.

Uansett hva utfallet blir nå, er det ikke vanskelig å se for seg at borettslaget i fremtiden kan komme i lignende situasjoner. Det kan være vanskelig å identifisere punkt for vanninntrengning, og dermed står man i en uavklart situasjon som er belastende for andelseiere.

Risiko

Borettslagets forsikringsselskap dekker følgeskader, ikke utbedring av skade. Det kan også komme krav fra andre andelseiere, som følge av indirekte skade. Jeg har vært i kontakt med mitt forsikringsselskap for å forsøke tegne en forsikring som dekker skader lik de to som har oppstått i oktober 2021 og januar 2023. Det er ikke mulig å få kjøpt.

Gitt historikken blir det veldig stor økonomisk risiko å eie leilighet 501 og 502 som følge av nåværende §8 i vedtektene.

Vedtektsforslag:

Jeg foreslår derfor å stryke siste avsnitt i dagens §8:

... For balkong/terrasse tilhørende en andelsleilighet har andelseier ansvar for drift og vedlikehold. Vedlikeholdsplikten for balkong/terrasse omfatter også nødvendig utskifting av tetningssjikt (membran). Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Dette vil gjøre vedtektene i tråd med hovedregelen i Lov om burettslag, og at ny §8 blir lydende:

§8. Andelseierens bruk og vedlikeholdsplikt.

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand. Han skal sørge for nødvendig vedlikehold av vindu, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap,



benker og innvendige dører med kanner. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskifting av vindu og ytterdører til boligen eller reparasjon/utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Med vennlig hilsen
Ole Henrik Antonsen
Andelseier 502
olehenrikantonsen@gmail.com
95459656



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78875089. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Maridalsveien 62 B Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



6450 Maridalsveien 62 B Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.