



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Enok Vatnar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 25.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	18 015 288	16 229 680
Sum inntekter		18 015 288	16 229 680
Kostnader			
Lønnskostnad	3	513 450	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	26 518	0
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10	4 690 753	4 072 390
Sum kostnader		5 230 722	4 414 690
Driftsresultat		12 784 566	11 814 990
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		55 177	73 859
Sum finansinntekter		55 177	73 859
Annen rentekostnad		14 604 227	12 674 569
Sum finanskostnader		14 604 227	12 674 569
Netto finans		14 549 050	12 600 710
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 764 483	-785 720
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 764 483	-785 720
Årsresultat		-1 764 483	-785 720
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 764 483	-785 720
Sum overføringer og disponeringer		-1 764 483	-785 720



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	466 925 628	466 925 628
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	106 072	134 922
Sum varige driftsmidler		467 031 700	467 060 550
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	11	30 000	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	30 000
Sum anleggsmidler		467 061 700	467 090 550
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		124 382	158 470
Andre fordringer		102 033	90 848
Sum fordringer		226 415	249 318
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		1 690 798	0
Sum investeringer		1 690 798	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 709 656	5 150 486
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 709 656	5 150 486
Sum omløpsmidler		3 626 869	5 399 803
SUM EIENDELER		470 688 569	472 490 353



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		395 000	395 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 525 387	4 289 870
Sum opptjent egenkapital		2 130 387	3 894 870
Sum egenkapital	12	2 525 387	4 289 870
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	267 539 002	270 114 000
Øvrig langsiktig gjeld	13	195 861 000	193 286 000
Sum annen langsiktig gjeld		463 400 002	463 400 000
Sum langsiktig gjeld		463 400 002	463 400 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		233 511	3 884 454
Annen kortsiktig gjeld		4 529 669	916 029
Sum kortsiktig gjeld		4 763 180	4 800 483
Sum gjeld		468 163 182	468 200 483
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		470 688 569	472 490 353
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	463 400 002	463 400 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 555097

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Enok Vatnar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 24.06.2025



Organisasjonsnr: 923 581 871
MALERHAUGVEIEN 28 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	18 015 288	16 229 680
Sum inntekter		18 015 288	16 229 680
Kostnader			
Lønnskostnad	3	513 450	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	26 518	0
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	4 690 753	4 072 390
Sum kostnader		5 230 722	4 414 690
Driftsresultat		12 784 566	11 814 990
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		55 177	73 859
Sum finansinntekter		55 177	73 859
Annen rentekostnad		14 604 227	12 674 569
Sum finanskostnader		14 604 227	12 674 569
Netto finans		14 549 050	12 600 710
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 764 483	-785 720
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 764 483	-785 720
Årsresultat		-1 764 483	-785 720
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 764 483	-785 720
Sum overføringer og disponeringer		-1 764 483	-785 720



Organisasjonsnr: 923 581 871
MALERHAUGVEIEN 28 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	4	466 925 628	466 925 628
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	4	106 072	134 922
Sum varige driftsmidler		467 031 700	467 060 550
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
	11	30 000	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	30 000
Sum anleggsmidler		467 061 700	467 090 550
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
		124 382	158 470
Andre fordringer			
		102 033	90 848
Sum fordringer		226 415	249 318
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter			
		1 690 798	0
Sum investeringer		1 690 798	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 709 656	5 150 486
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 709 656	5 150 486
Sum omløpsmidler		3 626 869	5 399 803
SUM EIENDELER		470 688 569	472 490 353

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		395 000	395 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 525 387	4 289 870
Sum opptjent egenkapital		2 130 387	3 894 870
Sum egenkapital	12	2 525 387	4 289 870
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	267 539 002	270 114 000
Øvrig langsiktig gjeld	13	195 861 000	193 286 000
Sum annen langsiktig gjeld		463 400 002	463 400 000
Sum langsiktig gjeld		463 400 002	463 400 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		233 511	3 884 454
Annen kortsiktig gjeld		4 529 669	916 029
Sum kortsiktig gjeld		4 763 180	4 800 483
Sum gjeld		468 163 182	468 200 483
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		470 688 569	472 490 353
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	463 400 002	463 400 000



Organisasjonsnr: 923 581 871
MALERHAUGVEIEN 28 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



Årsregnskap 2024 Malerhaugveien 28 Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	599 320	1 519 962
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 764 483	-785 720
Tilbakeføring av avskrivning	26 518	0
Kjøp / salg anleggsmidler	2 332	-134 922
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 574 998	-29 265 000
Endringer i andre langsiktige poster	2 575 000	29 265 000
B. Årets endring disponible midler	-1 735 632	-920 642
C. Disponible midler	-1 136 311	599 320
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 626 869	5 399 803
Kortsiktig gjeld	-4 763 180	-4 800 483
C. Disponible midler	-1 136 311	599 320

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



Resultatregnskap 2024 Malerhaugveien 28 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	17 860 584	16 199 680	14 096 539	17 975 159
Sum leieinntekt		17 860 584	16 199 680	14 096 539	17 975 159
Andre inntekter					
Tilskudd		0	30 000	0	0
Diverse inntekt	2	154 704	0	0	0
Sum annen inntekt		154 704	30 000	0	0
Sum inntekt		18 015 288	16 229 680	14 096 539	17 975 159
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	63 450	42 300	42 300	42 300
Styrehonorar	3	450 000	300 000	150 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	26 518	0	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		73 470	1 084 303	1 276 000	80 000
Kostnad eiendom/lokale	5	524 355	571 468	460 000	471 000
Kommunale avgifter/renovasjon		926 987	212 144	545 000	321 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	130 286	140 782	159 000	124 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	36 485	333 716	61 500	33 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 895 642	410 216	547 000	503 000
Revisjonshonorar		7 769	7 420	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		109 950	110 000	115 000	114 500
Andre honorar	9	290 454	539 059	594 000	408 500
Kontorkostnad		0	1 663	1 000	0
TV/bredbånd		331 604	312 840	328 000	338 300
Forsikring		328 503	295 852	333 000	372 300
Andre kostnader	10	35 248	52 927	40 000	28 500
Sum kostnad		5 230 722	4 414 690	4 659 800	3 144 800
Driftsresultat før IN		12 784 566	11 814 990	9 436 739	14 830 359
Driftsresultat etter IN		12 784 566	11 814 990	9 436 739	14 830 359
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		55 177	73 859	0	0
Rentekostnad		14 604 227	12 674 569	9 880 000	14 580 657
Netto finansposter		14 549 050	12 600 710	9 880 000	14 580 657
Årsresultat		-1 764 483	-785 720	-443 261	249 702
Overført til/fra annen egenkapital		-1 764 483	-785 720	0	0
SUM OVERFØRINGER		-1 764 483	-785 720	0	0



Balanse 2024 Malerhaugveien 28 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	142 700 000	142 700 000
Bygninger	4	324 225 628	324 225 628
Andre driftsmidler	4	106 072	134 922
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	30 000	30 000
Sum anleggsmidler		467 061 700	467 090 550
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		110 624	144 712
Kundefordringer		13 758	13 758
Kostnader til avregning		1 690 798	0
Forskuddsbetalte kostnader		102 033	90 848
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 709 656	5 150 486
Sum omløpsmidler		3 626 869	5 399 803
SUM EIENDELER		470 688 569	472 490 353

1662 Malerhaugveien 28 Borettslag Org. nr 923581871



Balanse 2024 Malerhaugveien 28 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		395 000	395 000
Sum innskutt egenkapital		395 000	395 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 130 387	3 894 870
Sum opptjent egenkapital		2 130 387	3 894 870
Sum egenkapital	12	2 525 387	4 289 870
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	267 539 002	270 114 000
Borettsinnskudd		139 020 000	139 020 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	56 841 000	54 266 000
Sum langsiktig gjeld		463 400 002	463 400 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		193 630	60 083
Leverandørgjeld		233 511	3 884 454
Påløpne renter		2 007 763	78 395
A konto til avregning		1 600 172	335 787
Annen kortsiktig gjeld		728 104	441 764
Sum kortsiktig gjeld		4 763 180	4 800 483
Sum gjeld		468 163 182	468 200 483
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		470 688 569	472 490 353
Pantstillelser	14	463 400 002	463 400 000

Sted: _____

Dato: _____

Enok Vatnar
StyrelederMarianne Charlotte Brun
StyremedlemThale Johnsen
StyremedlemEirik Eide Haugen
StyremedlemØivin Køber Opstad
StyremedlemMonica Duyen Tang
Styremedlem



Noter årsregnskap 2024 Malerhaugveien 28 Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppføres.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner Varme og kaldtvann og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eieme er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."



Noter årsregnskap 2024 Malerhaugveien 28 Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 820 564	2 363 031
3609 Leie parkering	90 000	90 000
3618 Leietillegg strøm	0	733 437
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	328 008	322 320
3650 Innkrevde felleskostn. renter	14 622 012	12 690 892
Sum	17 860 584	16 199 680

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	126 990	0
3999 Andre inntekter	27 714	0
Sum	154 704	0

Konto 3990 gjelder advokatsalær fra borettslagets rettskjøpsforsikring hos IF.
Konto 3999 gjelder renteinntekt.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	63 450	42 300
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	450 000	300 000
Sum	513 450	342 300

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Istad
Anskaffelseskost pr.01.01 :	324 225 628	142 700 000	132 590
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	324 225 628	142 700 000	132 590
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	26 518
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	324 225 628	142 700 000	106 072
Årets avskrivninger :	0	0	13 259
Anskaffelsesår :	2022	2022	2023
Antatt levetid i år :			10

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

1662 Malerhaugveien 28 Borettslag Org. nr. 923581871



Noter årsregnskap 2024 Malerhaugveien 28 Borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	3 667	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	251 352	234 527
6341 Brannalarm	111 281	176 038
6360 Annet renhold	1 750	7 500
6361 Fast renhold	26 436	25 625
6362 Skadedyrutryddelse	20 500	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	109 369	127 778
Sum	524 355	571 468

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	124 098	140 207
6420 Leie av datautstyr	6 188	0
6490 Andre leiekostnader	0	575
Sum	130 286	140 782

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	1 658
6540 Inventar	24 267	253 672
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 887	74 066
6552 Driftsmateriell	2 332	4 319
Sum	36 485	333 716

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	176 361	14 824
6602 Vedlikehold VVS	1 366 975	72 240
6603 Vedlikehold elektro	172 057	187 407
6610 Andre vaktmestertjenester	14 627	8 098
6611 Vedlikehold heiser	119 373	77 205
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	240	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	7 375	28 314
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	12 747	18 238
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	0	3 890
6648 Vedlikehold dører og porter	5 888	0
Sum	1 895 642	410 216



Noter årsregnskap 2024 Malerhaugveien 28 Borettslag

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	27 828	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	112 953	39 943
6720 Juridisk honorar	100 000	375 888
6730 Teknisk honorar	49 673	60 729
6750 Vakthold	0	62 500
Sum	290 454	539 059

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	2 114	23 558
7719 Møter, div. styret	0	5 207
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	5 920
7770 Betalingskostnader	1 346	1 228
7772 Omkostninger inkasso	613	11 741
7773 Omkostninger innkreving	26 141	5 249
7790 Andre kostnader	4 917	0
7792 Øredifferanse	2	0
7795 Husleietap	115	25
Sum	35 248	52 927

Note 11 - Aksjer og andeler

Borettslaget eier 100 % av aksjene i M28 hjemmel AS.



Noter årsregnskap 2024 Malerhaugveien 28 Borettslag

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	395 000	0	395 000
Sum innskutt egenkapital	395 000	0	395 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 894 870	-1 764 483	2 130 387
Sum opptjent egenkapital	3 894 870	-1 764 483	2 130 387
Sum egenkapital	4 289 870	-1 764 483	2 525 387



Noter årsregnskap 2024 Malerhaugveien 28 Borettslag

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208030817
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.03.2072
Opprinnelig lånebeløp:	324 380 000
Lånesaldo 01.01:	270 114 000
Avdrag i perioden:	2 575 000
Lånesaldo 31.12:	267 539 000
Saldo 5 år frem i tid:	267 539 000
Andelssaldo 01.01:	54 266 000
Innbetalt IN i perioden:	2 575 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	56 841 000
Sum pantegjeld for lån:	324 380 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98208030817	1	8 960 000	8 960 000
	1	6 895 000	6 895 000
	1	6 573 000	6 573 000
	1	6 300 000	6 300 000
	1	5 950 000	5 950 000
	1	5 943 000	5 943 000
	1	5 880 000	5 880 000
	1	5 745 000	5 745 000
	1	5 740 000	5 740 000
	1	5 733 000	5 733 000
	3	5 593 000	16 779 000
	1	5 540 000	5 540 000
	1	5 530 000	5 530 000
	2	5 453 000	10 906 000
	1	4 963 000	4 963 000
	1	4 865 000	4 865 000
	1	4 753 000	4 753 000
	1	4 550 000	4 550 000
	1	4 270 000	4 270 000
	1	4 260 000	4 260 000
	1	4 058 000	4 058 000
	1	4 040 000	4 040 000
	1	3 962 000	3 962 000
	1	3 955 000	3 955 000
	1	3 935 000	3 935 000
	1	3 885 000	3 885 000
	1	3 850 000	3 850 000
	1	3 773 000	3 773 000
	1	3 689 000	3 689 000

1662 Malerhaugveien 28 Borettslag Org. nr. 923581871



Noter årsregnskap 2024 Malerhaugveien 28 Borettslag

Langsiktig gjeld

1	3 550 000	3 550 000
1	3 523 000	3 523 000
1	3 423 000	3 423 000
1	3 283 000	3 283 000
1	3 150 000	3 150 000
1	3 143 000	3 143 000
1	3 080 000	3 080 000
1	3 073 000	3 073 000
2	3 003 000	6 006 000
1	3 000 000	3 000 000
1	2 955 000	2 955 000
1	2 905 000	2 905 000
1	2 863 000	2 863 000
1	2 793 000	2 793 000
1	2 723 000	2 723 000
1	2 653 000	2 653 000
1	2 590 000	2 590 000
1	2 520 000	2 520 000
1	2 485 000	2 485 000
1	2 450 000	2 450 000
3	2 415 000	7 245 000
1	2 385 000	2 385 000
1	2 380 000	2 380 000
3	2 345 000	7 035 000
1	2 310 000	2 310 000
1	2 275 000	2 275 000
1	2 233 000	2 233 000
1	2 205 000	2 205 000
1	2 195 000	2 195 000
1	2 163 000	2 163 000
1	2 093 000	2 093 000
2	2 030 000	4 060 000
1	1 510 000	1 510 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 98208030817 har første avdrag 30.09.2032 med kr 479 641

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	8 960 000	5 354
1	6 895 000	4 120
1	6 573 000	3 928
1	6 300 000	3 765
1	5 950 000	3 556
1	5 943 000	3 552
1	5 880 000	3 514
1	5 745 000	3 433
1	5 740 000	3 430
1	5 733 000	3 426
3	5 593 000	3 342
1	5 540 000	3 311
1	5 530 000	3 305
2	5 453 000	3 259
1	4 963 000	2 966

1662 Malerhaugveien 28 Borettslag Org. nr. 923581871



Noter årsregnskap 2024 Malerhaugveien 28 Borettslag

Langsiktig gjeld

1	4 865 000	2 907
1	4 753 000	2 840
1	4 550 000	2 719
1	4 270 000	2 552
1	4 260 000	2 546
1	4 058 000	2 425
1	4 040 000	2 414
1	3 962 000	2 368
1	3 955 000	2 363
1	3 935 000	2 352
1	3 885 000	2 322
1	3 850 000	2 301
1	3 773 000	2 255
1	3 689 000	2 205
1	3 550 000	2 121
1	3 523 000	2 105
1	3 423 000	2 046
1	3 283 000	1 962
1	3 150 000	1 882
1	3 143 000	1 878
1	3 080 000	1 841
1	3 073 000	1 836
2	3 003 000	1 795
1	3 000 000	1 793
1	2 955 000	1 766
1	2 905 000	1 736
1	2 863 000	1 711
1	2 793 000	1 669
1	2 723 000	1 627
1	2 653 000	1 585
1	2 590 000	1 548
1	2 520 000	1 506
1	2 485 000	1 485
1	2 450 000	1 464
3	2 415 000	1 443
1	2 385 000	1 425
1	2 380 000	1 422
3	2 345 000	1 401
1	2 310 000	1 380
1	2 275 000	1 360
1	2 233 000	1 334
1	2 205 000	1 318
1	2 195 000	1 312
1	2 163 000	1 293
1	2 093 000	1 251
2	2 030 000	1 213
1	1 510 000	902



Noter årsregnskap 2024 Malerhaugveien 28 Borettslag

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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



Noter årsregnskap 2024 Malerhaugveien 28 Borettslag

Note 14 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	324 380 002
Innskuddskapital	139 020 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	463 400 002
Bokført verdi av pantsatt eiendom	466 925 628

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

Innskuddene er sikret med pant i eiendommene.



Resultat og balanse med noter for Malerhaugveien 28 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Malerhaugveien 28 Borettslag

Styreleder	Enok Vatnar (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Thale Johnsen (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Øivin Køber Opstad (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Monica Duyen Tang (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Eirik Eide Haugen (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Marianne Charlotte Brun (sign.)	07.05.2025



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Malerhaugveien 28 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Malerhaugveien 28 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnr: RY93K-ETV30-DY0P1-WS4VL-YD35Z-CM00E



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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. Betyggende 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.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-08 10:23:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: RY93K-ETV30-DY0P1-WS4VL-YD35Z-CM0QE

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.