



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 180 129
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4
Forretningsadresse: c/o 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2024

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, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		918 481	888 060
Sum inntekter		918 481	888 060
Kostnader			
Annen driftskostnad		554 608	578 373
Sum kostnader		554 608	578 373
Driftsresultat		363 873	309 687
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		506	8 863
Sum finansinntekter		506	8 863
Annen finanskostnad		132 698	79 419
Sum finanskostnader		132 698	79 419
Netto finans		-132 192	-70 556
Resultat før skattekostnad		231 681	239 130
Årsresultat		231 681	239 130
Totalresultat		231 681	239 130
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		231 681	239 130
Sum overføringer og disponeringer		231 681	239 130



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 349 657	9 261 899
Sum varige driftsmidler		9 349 657	9 261 899
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 349 657	9 261 899
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 405	
Sum fordringer		7 405	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		62 058	87 834
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		62 058	87 834
Sum omløpsmidler		69 463	87 834
SUM EIENDELER		9 419 120	9 349 733

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 502 245	4 270 564
Sum opptjent egenkapital		4 502 245	4 270 564
Sum egenkapital		4 503 945	4 272 264
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 387 584	2 561 964
Øvrig langsiktig gjeld		2 510 000	2 510 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 897 584	5 071 964
Sum langsiktig gjeld		4 897 584	5 071 964
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 897	1 621
Leverandørgjeld		175	-35
Annen kortsiktig gjeld		4 519	3 919
Sum kortsiktig gjeld		17 591	5 505
Sum gjeld		4 915 175	5 077 469
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 419 120	9 349 733



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 606798

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 180 129
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4
Forretningsadresse: c/o 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2024

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, 10.07.2024



Organisasjonsnr: 966 180 129
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		918 481	888 060
Sum inntekter		918 481	888 060
Kostnader			
Annen driftskostnad		554 608	578 373
Sum kostnader		554 608	578 373
Driftsresultat		363 873	309 687
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		506	8 863
Sum finansinntekter		506	8 863
Annen finanskostnad		132 698	79 419
Sum finanskostnader		132 698	79 419
Netto finans		-132 192	-70 556
Resultat før skattekostnad		231 681	239 130
Årsresultat		231 681	239 130
Totalresultat		231 681	239 130
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		231 681	239 130
Sum overføringer og disponeringer		231 681	239 130



Organisasjonsnr: 966 180 129
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		9 349 657	9 261 899
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 349 657	9 261 899
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 405	
Sum fordringer		7 405	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		62 058	87 834
Sum omløpsmidler		69 463	87 834
SUM EIENDELER		9 419 120	9 349 733
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 502 245	4 270 564



Sum opptjent egenkapital	4 502 245	4 270 564
Sum egenkapital	4 503 945	4 272 264
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 387 584	2 561 964
Øvrig langsiktig gjeld	2 510 000	2 510 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 897 584	5 071 964
Sum langsiktig gjeld	4 897 584	5 071 964
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 897	1 621
Leverandørgjeld	175	-35
Annen kortsiktig gjeld	4 519	3 919
Sum kortsiktig gjeld	17 591	5 505
Sum gjeld	4 915 175	5 077 469
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 419 120	9 349 733



Organisasjonsnr: 966 180 129
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

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. 8191
Brl Maridalsveien 4



Velkommen til årsmøte i Brl Maridalsveien 4

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 25. juni kl. 09:00 og lukker 28. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8191>

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 avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til endring av vedtekter nr.1
7. Forslag til endring av vedtekter nr.2
8. Forslag til endring av vedtekter nr.3
9. Forslag til endring av vedtekter nr.4
10. Forslag til endring av vedtekter nr.5
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Maridalsveien 4



Sak 1

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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Pavlina Lucas

Forslag til vedtak

Pavlina Lucas er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Odd Vidar Olsen og Randi Oma Sele som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Odd Vidar Olsen og Randi Oma Sele er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret godkjenner årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023 -Maridalsveien 4.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonorar utbetales fra sameiet

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret kr. 43 000 utbetales fra Sameiet

Sak 6

Forslag til endring av vedtekter nr:1

Forslag fremmet av:
David King

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

David King foreslår endring av vedtektene.

Styrets innstilling



Vanlig praksis er at alle kan melde seg som kandidater til å sitte i styret, og flertallet avgjør hvem som får plassene. Det er gjerne vanskelig å få kandidater til styret, så styrets innstilling er å ikke innføre begrensninger, utover at styrets medlemmer må være myndige.

Styrets innstilling er derfor å stemme mot denne endringen.

Forslag til vedtak

Tillegg til §7.8 Styremedlemmer: To personer som bor i samme leilighet kan ikke sitte i styret sammen, med mindre generalforsamlingen særskilt godkjenner unntak for disse personene for denne perioden.

Sak 7

Forslag til endring av vedtekter nr.2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

David King foreslår endring av vedtektene.

Styrets innstilling

Vanlig praksis er at alle kan melde seg som kandidater til å sitte i styret, og flertallet avgjør hvem som får plassene. Det er gjerne vanskelig å få kandidater til styret, så styrets innstilling er å ikke innføre begrensninger, utover at styrets medlemmer må være myndige.

Styrets innstilling er derfor å stemme mot denne endringen.

Forslag til vedtak

Tillegg til §7.8 Styremedlemmer: To medlemmer av samme familie ikke kan sitte i styret sammen, selv om de bor i ulike leiligheter, med mindre generalforsamlingen særskilt godkjenner unntak for disse personene for denne perioden.

Sak 8

Forslag til endring av vedtekter nr.3

Forslag fremmet av:

David King

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

David King foreslår endring av vedtektene.

Styrets innstilling



Punktet som foreslås er i hovedsak slik ting fungerer i dag, og dette forslaget vil i praksis ikke medføre noen endring. Alle beboere er velkomne til å stille som kandidater til styret. På generalforsamlingen stemmes det på hvem som skal ha de aktuelle plassene. Det er ikke vanlig å ha denne type detaljer i vedtektene.

Styrets innstilling er derfor å stemme mot denne endringen.

Forslag til vedtak

Tillegg til §7.8 Styremedlemmer: Prosessen for valg av styret (styreleder, styremedlem og varamedlem) skal være transparent og rettferdig. Styret må invitere alle beboere til å stille til valg i styret i forkant av valget, med tilstrekkelig tid til at beboerne kan vurdere. Dersom det ikke er nok søkere, sendes en ny invitasjon og det vurderes om tiden bør forlenges.

Sak 9

Forslag til endring av vedtekter nr.4

Forslag fremmet av:

David King

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

David King foreslår endring av vedtektene.

Styrets innstilling

Å ha innleide betalte fagfolk eller advokater i styret er svært kostbart og noe vi derfor ønsker å unngå. Dersom dette blir helt nødvendig for å få et fullt styre, som lovpålagt, vil dette avgjøres på generalforsamling. Det er ikke behov for å legge dette inn i vedtektene.

Styrets innstilling er derfor å stemme mot denne endringen.

Forslag til vedtak

Tillegg til §7.8 Styremedlemmer: Dersom det ikke er nok personer i styret (styreleder, styremedlem og varamedlem) og ingen beboer stiller og velges til å fylle den(e) tomme stillingen(e), den(e) tomme stillingen(e) skal fylles av betalte fagfolk eller advokater.

Sak 10

Forslag til endring av vedtekter nr.5

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å legge til følgende **utehevede tekst** i vedtektene om korttidsutleie, for å begrense utstrakt utleievirksomhet som kan være til sjenanse for andre beboere:



«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 30 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie og annen bruksoverlatelse i inntil 30 døgn sammenhengende, når andelseier ikke samtidig oppholder seg i boligen.

Seksjonseier skal informere styret forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie. Dette bør gjøres en uke i forkant av utleien.

Brudd på reglene om korttidsutleie kan innebære vesentlig mislighold som kan gi grunnlag for pålegg om salg, jf. borettslagsloven § 5-22.»

Bestemmelsen kan legges inn under § 3.2, annet avsnitt i vedtektene.

Styrets innstilling

Loven har ikke regler om at man skal melde i fra til styret om korttidsutleie. En slik vedtektsbestemmelse innebærer derfor innskrenkning i forhold til loven.

En sikkerhet med innmelding av navn, kontaktinformasjon og leieperiode vil gjøre det mulig for styret å behandle klager og holde oversikt over utleievirksomhet.

Styret anbefaler å stemme for denne endringen, da utstrakt utleievirksomhet er til sjenanse for naboer og medfører utrygghet.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å legge den uthevede teksten over i feltet «Beskrivelse» til i vedtektene under §3.2, annet avsnitt.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sigurd Normann Kristiansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ulrik Einarson

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- David King
- Pavlina Lucas



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pavlina Lucas (på valg)	Maridalsveien 4 B
Styremedlem	Eva Einarson	Maridalsveien 4 C
Styremedlem	Sigurd Normann Kristiansen	Maridalsveien 4 C
Varamedlem	Torvald Ulrik Einarson (på valg)	Maridalsveien 4 C

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan treffes på e-post maridalsveien4@gmail.com. Styret oppfordrer også beboerne til å ta i bruk Facebook-gruppen opprettet for Maridalsveien 4, for informasjon.

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 Brl Maridalsveien 4

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Brl Maridalsveien 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 966180129, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 396

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.

Brl Maridalsveien 4 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret hatt fem styremøter – 01.sept, 16.oct, 3.des., 21.apr. 10.mai – og organisert to dugnader – høsten 2023 og våren 2024.

I tillegg til de normale kontrollene – soppinspeksjon, skadedyrinspeksjon og brannvarslingsanlegg / brannsikring – har styret gjennomført følgende arbeid:

Vi har gjennomført anbefalte tiltak fra forrige soppinspeksjon i kjellerene før denne års inspeksjon.

Det har blir innhentet tilbud på nytt callingsystem fra Unloc og Defigo. Vi har evaluert tilbudene og ønsker å gå videre med Unloc, som har den beste balansen mellom pris og funksjonalitet. Planlagt innført i 2024.

Vi har forhandlet frem avtale om å bytte til fiber fra Obos Opennet, som innebærer 1000/1000Mbit til samme pris som for 50/5Mbit nåværende ADSL fra Telia. Dette vil være ferdig installert og nye modem og rutere montert hos beboere 1. desember 2024. Avtalen gjelder uten prisøkning frem til desember 2029.

Varmtvannsbereder i kjeller A/B som ble installert i 2023 ble reparert under reklamasjon.

Postkasser i oppgang A ble reparert og låsen på porten og på inngangsdør i oppg C ble byttet pga slitasje.

Etter det styret erfarer, er det ikke behov for større vedlikeholdsarbeider det nærmeste året



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Det er avvik mot budsjett da budsjettet ikke ble korrigert etter at felleskostnadene ble økt med 4,5 % fra 01.01.2023.

Driftskostnadene i 2023 er under budsjett, mens finanskostnadene er noe høyere enn budsjett på grunn av renteøkninger i 2023.

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 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Maridalsveien 4.

**Lån**

Ved årsskifte hadde Brl Maridalsveien 4 to lån i Husbanken og ett lån i OBOS-banken. Husbanklånene ble innfridd 1.4.2024

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HF667-ZSY3B-OYZ6G-65JDF-OK673-CPE3G



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-11 07:43:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HF6B7-ZSY3B-OYZ6G-65JDF-OK673-CPE3G

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

14 av 26

Årsrapport 2023 -Maridalsveien 4.pdf



BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4 ORG.NR. 966 180 129, KUNDENR. 8191

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		82 329	42 417	82 329	51 872
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		231 681	239 130	96 369	60 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	9	-174 380	-130 595	-174 473	-58 373
Endring egenkapital i fellesanlegg	12	-87 758	-68 623	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-30 457	39 912	-78 104	2 127
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		51 872	82 329	4 225	53 999
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		69 463	87 834		
Kortsiktig gjeld		-17 591	-5 505		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		51 872	82 329		



BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4
ORG.NR. 966 180 129, KUNDENR. 8191

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	918 481	878 460	848 369	925 000
Andre inntekter		0	9 600	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		918 481	888 060	848 369	945 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-8 623	-6 026	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-48 859	-46 975	-49 000	-52 000
Konsulenthonorar		0	0	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold		0	0	-3 000	0
Forsikringer		-5 393	-5 393	-6 000	-6 000
Kommunale avgifter	4	-997	0	0	0
Kostnader sameie	12	-487 136	-517 402	-582 000	-582 000
Andre driftskostnader	5	-3 599	-2 578	-3 000	-3 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-554 608	-578 373	-653 000	-653 500
DRIFTSRESULTAT		363 873	309 687	195 369	291 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	506	8 863	0	0
Finanskostnader	7	-132 698	-79 419	-99 000	-231 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-132 192	-70 556	-99 000	-231 000
ÅRSRESULTAT		231 681	239 130	96 369	60 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		231 681	239 130		



BORETTLAGET MARIDALSVEIEN 4 ORG.NR. 966 180 129, KUNDENR. 8191

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	8	7 809 400	7 809 400
Tomt	8	1 271 300	1 271 300
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	268 957	181 199
SUM ANLEGGSMIDLER		9 349 657	9 261 899
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 405	0
Driftskonto OBOS-banken		62 058	87 834
SUM OMLØPSMIDLER		69 463	87 834
SUM EIENDELER		9 419 120	9 349 733
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		4 502 245	4 270 564
SUM EGENKAPITAL		4 503 945	4 272 264
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	9	2 387 584	2 561 964
Borettsinnskudd	10	2 510 000	2 510 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 897 584	5 071 964
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 519	3 919
Leverandørgjeld		175	-35
Påløpte renter		12 897	1 621
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 591	5 505
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 419 120	9 349 733
Pantstillelse	11	7 717 480	9 727 480
Garantiansvar	12	125 757	127 620

Oslo, 06.06.2024
Styret i Borettslaget Maridalsveien 4

Pavlina Lucas /s/

Eva Einarson /s/

Sigurd N. Kristiansen /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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	667 116
Dugnad	10 200
Avdrag Husbanken	173 544
Renter Husbanken	13 296
Renter Obos	53 329
Eiendomsskatt	996
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	918 481

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 623.

NOTE: 4**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-997
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-997

**NOTE: 5****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-376
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Bankgebyr	-2 233
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 599

NOTE: 6**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	506
SUM FINANSINNTEKTER	506

NOTE: 7**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-125 724
Annen rentekostnad, avregning fellesanlegg	-6 974
SUM FINANSKOSTNADER	-132 698

NOTE: 8**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1993	7 809 400
Tomt	1 271 300
SUM BYGNINGER	9 080 700

Gnr.208/bnr.396

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

NOTE: 9**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1994	-4 737 000
Nedbetalt tidligere	4 526 636
Nedbetalt i år	140 243
	-70 121

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1999	-570 000
Nedbetalt tidligere	518 400
Nedbetalt i år	34 137
	-17 463



Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-2 300 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-2 300 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 387 584

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2024

1, 2, 3, 4, 5, 6	500
13, 14, 15	600
7, 8, 9	650
10, 11, 12	700
16	800
17	850

NOTE: 10

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1993	-2 510 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 510 000

**NOTE: 11**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 510 000
Pantelån	2 387 584
TOTALT	4 897 584

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

Bygninger	7 809 400
Tomt	1 271 300
TOTALT	9 080 700

NOTE: 12**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 88,7 % av Sameiet Maridalsveien 4, selskap nr 8192.

Selskapet har proratarisk ansvar for den samlede gjelden i 8192, og garantiansvaret referer seg til 88,7% av den samlede gjelden, som er kr. 141.778

Selskapets andel i 8192 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i 8192 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86231324. 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.



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 25.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.06.24

Selskapsnummer: 8191 Selskapsnavn: Brl Maridalsveien 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Pavlina Lucas er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Odd Vidar Olsen og Randi Oma Sele er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</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

Godtgjørelse for styret kr. 43 000 utbetales fra Sameiet

- For
 Mot

Sak 6 Forslag til endring av vedtekter nr:1

Tillegg til §7.8 Styremedlemmer: To personer som bor i samme leilighet kan ikke sitte i styret sammen, med mindre generalforsamlingen særskilt godkjenner unntak for disse personene for denne perioden.

- For
 Mot

Sak 7 Forslag til endring av vedtekter nr.2

Tillegg til §7.8 Styremedlemmer: To medlemmer av samme familie ikke kan sitte i styret sammen, selv om de bor i ulike leiligheter, med mindre generalforsamlingen særskilt godkjenner unntak for disse personene for denne perioden.

- For
 Mot

Sak 8 Forslag til endring av vedtekter nr.3

Tillegg til §7.8 Styremedlemmer: Prosessen for valg av styret (styreleder, styremedlem og varamedlem) skal være transparent og rettfærdig. Styret må invitere alle beboere til å stille til valg i styret i forkant av valget, med tilstrekkelig tid til at beboerne kan vurdere. Dersom det ikke er nok søkere, sendes en ny invitasjon og det vurderes om tiden bør forlenges.

- For
 Mot



Sak 9 Forslag til endring av vedtekter nr.4

Tillegg til §7.8 Styremedlemmer: Dersom det ikke er nok personer i styret (styreleder, styremedlem og varamedlem) og ingen beboer stiller og velges til å fylle den(e) tomme stillingen(e), den(e) tomme stillingen(e) skal fylles av betalte fagfolk eller advokater.

- For
 Mot

Sak 10 Forslag til endring av vedtekter nr.5

Styret foreslår å legge den uthevede teksten over i feltet «Beskrivelse» til i vedtektene under §3.2, annet avsnitt.

- For
 Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Sigurd Normann Kristiansen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Ulrik Einarson

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- David King
 Pavlina Lucas



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.