



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 454 116
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIKKELSHØGDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 21.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 990454116

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 702 351	8 169 857
Sum inntekter		5 702 351	8 169 857
Kostnader			
Lønnskostnad		106 455	148 104
Annen driftskostnad		2 825 167	10 486 455
Sum kostnader		2 931 622	10 634 560
Driftsresultat		2 770 729	-2 464 702
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 413	21 669
Sum finansinntekter		8 413	21 669
Annen finanskostnad		873 079	995 159
Sum finanskostnader		873 079	995 159
Netto finans		-864 666	-973 490
Resultat før skattekostnad		1 906 063	-3 438 192
Årsresultat		1 906 063	-3 438 192
Totalresultat		1 906 063	-3 438 192
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 906 063	-3 438 192
Sum overføringer og disponeringer		1 906 063	-3 438 192



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		97 020 000	97 020 000
Sum varige driftsmidler		97 020 000	97 020 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		91 433	76 031
Sum finansielle anleggsmidler		91 433	76 031
Sum anleggsmidler		97 111 433	97 096 031
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 812	
Andre fordringer		153 130	266 857
Sum fordringer		173 942	266 857
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		745 504	808 722
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		745 504	808 722
Sum omløpsmidler		919 446	1 075 579
SUM EIENDELER		98 030 879	98 171 610



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		210 000	210 000
Sum innskutt egenkapital		210 000	210 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		53 668 882	51 762 819
Sum opptjent egenkapital		53 668 882	51 762 819
Sum egenkapital		53 878 882	51 972 819
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 810 859	16 606 261
Øvrig langsiktig gjeld		29 191 219	29 177 989
Sum annen langsiktig gjeld		44 002 078	45 784 250
Sum langsiktig gjeld		44 002 078	45 784 250
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		52 502	64 704
Leverandørgjeld		90 388	333 465
Skyldige offentlige avgifter		4 703	13 159
Annen kortsiktig gjeld		2 324	3 212
Sum kortsiktig gjeld		149 918	414 540
Sum gjeld		44 151 997	46 198 791
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 030 879	98 171 610



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349561

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 990 454 116
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIKKELSHØGDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 20.04.2026



Organisasjonsnr: 990 454 116
MIKKELSHØGDA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 702 351	8 169 857
Sum inntekter		5 702 351	8 169 857
Kostnader			
Lønnskostnad		106 455	148 104
Annen driftskostnad		2 825 167	10 486 455
Sum kostnader		2 931 622	10 634 560
Driftsresultat		2 770 729	-2 464 702
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 413	21 669
Sum finansinntekter		8 413	21 669
Annen finanskostnad		873 079	995 159
Sum finanskostnader		873 079	995 159
Netto finans		-864 666	-973 490
Resultat før skattekostnad		1 906 063	-3 438 192
Årsresultat		1 906 063	-3 438 192
Totalresultat		1 906 063	-3 438 192
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 906 063	-3 438 192
Sum overføringer og disponeringer		1 906 063	-3 438 192



Organisasjonsnr: 990 454 116
MIKKELSHØGDA BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		97 020 000	97 020 000
Sum varige driftsmidler		97 020 000	97 020 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		91 433	76 031
Sum finansielle anleggsmidler		91 433	76 031
Sum anleggsmidler		97 111 433	97 096 031
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 812	
Andre fordringer		153 130	266 857
Sum fordringer		173 942	266 857
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		745 504	808 722
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		745 504	808 722
Sum omløpsmidler		919 446	1 075 579
SUM EIENDELER		98 030 879	98 171 610
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		210 000	210 000
Sum innskutt egenkapital		210 000	210 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	53 668 882	51 762 819
Sum opptjent egenkapital	53 668 882	51 762 819
Sum egenkapital	53 878 882	51 972 819
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 810 859	16 606 261
Øvrig langsiktig gjeld	29 191 219	29 177 989
Sum annen langsiktig gjeld	44 002 078	45 784 250
Sum langsiktig gjeld	44 002 078	45 784 250
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	52 502	64 704
Leverandørgjeld	90 388	333 465
Skyldige offentlige avgifter	4 703	13 159
Annen kortsiktig gjeld	2 324	3 212
Sum kortsiktig gjeld	149 918	414 540
Sum gjeld	44 151 997	46 198 791
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	98 030 879	98 171 610



Organisasjonsnr: 990 454 116
MIKKELSHØGDA BORETTSLAG

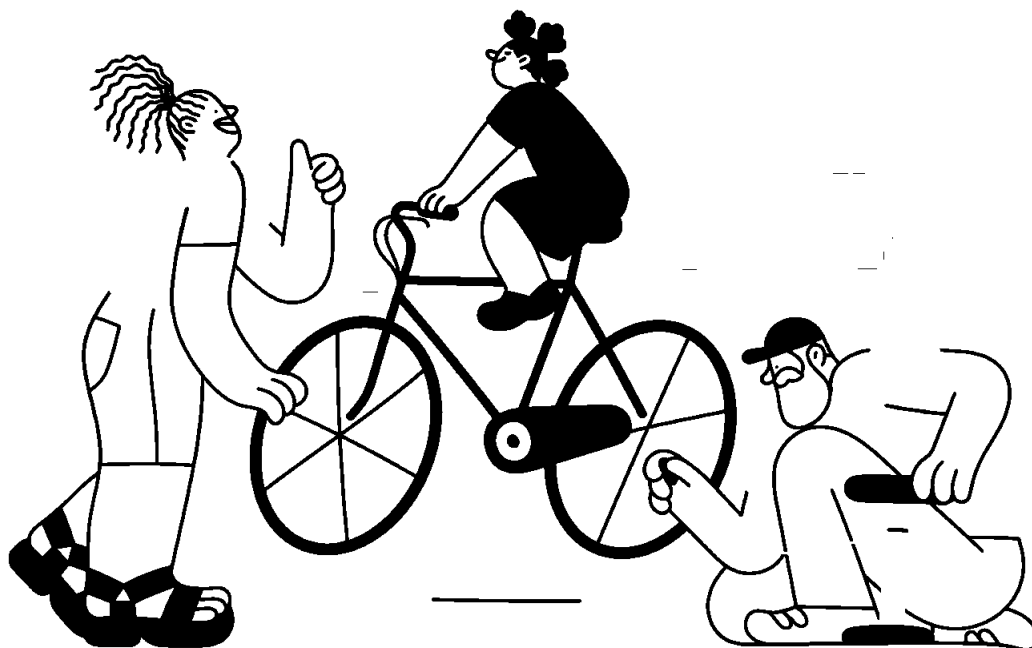
NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 636

MIKKELSHØGDA BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i MIKKELSHØGDA BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

19. mars 2026 kl. 18:00, Aks lokaler Stenbråten skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i MIKKELSHØGDA BORETTSLAG



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Siv Heim er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 0636 Styrets beretning.pdf
- 2. 636 Mikkeshøgda Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
- 3. 0636 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingrid Waage
Valgkomiteens innstilling.
- Jan Erik Eidaker
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann Marlene Bølstad
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Line Lysaker Heinesen
Valgkomiteens innstilling.

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Anne Karin Meyer

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Øyvind Wedøe



Sak 9

Valg av Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Mette Borgen Rekanes
- Mette Sofie Larsen
- Truls Bølstad



Styrets beretning for 2025

Generelt

Det har vært et år med oppfølging av etterarbeider fra rehabiliteringsprosjektet av balkonger og svalganger. Søylene utenfor blokk 73 er utbedret og nye fasadeplater er montert der det var skader på eksisterende plater. Det har gått mye tid til å purre på utbedring av reklamasjon på skader på dekke/feil fall på dekke på svalganger. Dette i tillegg til vanlig drift, oppfølging av serviceavtaler, samt håndtering av henvendelser fra beboerne.

Styrets arbeid

Det ble avholdt generalforsamling 24. mars 2025. 24 andelseiere var til stede og 2 var representert med fullmakt. Det ble avholdt beboermøte etter generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling ble avholdt digitalt på Vibbo.no fra 22. september kl. 09:00 - 25. september kl. 09:00 – valg av ny revisor. 32 stemmeberettigede deltok.

Det har vært avholdt 8 ordinære styremøter. I tillegg har styret deltatt i regnskapsmøte og konstituerende møte med vår forvaltningsrådgiver i OBOS.

Vi har lagt ut 33 nyhetssaker på Vibbo.

Kurs/seminar

Ingen av styrets medlemmer har deltatt på kurs/seminar.

Elektronisk kommunikasjon med beboerne - Vibbo.no

Styret har benyttet Vibbo.no som hovedkanal for informasjon de siste årene. De som har reservert seg mot elektronisk informasjon, eller ikke har mulighet til å registrere seg på Vibbo.no, får skriv i postkassen.

Vi setter pris på at beboerne benytter Vibbo som kommunikasjonskanal mot styret.

Husk å opprette en ny sak og ikke fortsette i tråden i Vibbo til en tidligere sak dersom den ikke omhandler samme tema som den nye saken. Det blir utfordrende for styret å følge opp og holde oversikt over nye saker dersom de blir registrert under eksisterende saker som omhandler noe annet.

Dugnad

Det ble avholdt dugnad i borettslaget den 13. mai, i fint sommervær. I den forbindelse ble det bestilt container som beboerne også kunne benytte til å kaste private ting. Vi fikk gjort en god jobb på uteområdene våre, blant annet ble buskene langs gangveien trimmet godt. Takk for den gode innsatsen fra dere som kom på dugnaden. Vi håper på stadig godt oppmøte på neste dugnad.

Julegrantenning

Borettslaget har ikke tradisjon for å ha julegrantenning siden det er få barn i borettslaget. Styret fikk en henvendelse fra beboer i borettslaget om mulighet for å arrangere julegrantenning i samarbeid med beboere fra Mikkelsgrenda Borettslag. Vi var positive til dette og vi sa ja til å betale for gløgg og pepperkaker. Beboere i Mikkelsgrenda Borettslag satt opp lys i det store treet ovenfor gjesteparkeringen og første søndag i advent ble lysene tent. Dessverre var det et kraftig



regnvær denne ettermiddagen som gjorde at arrangementet ble avviklet etter kort tid. Et hyggelig tiltak som kan gjentas.

Forsikring

Det er registrert tre forsikringskader i 2025;

- Lekkasje fra toalett - andelseier dekker egenandel
- Garasjeport påkjørt av drosje – ingen egenandel (bilens eier dekker egenandel). Denne saken skapte mye ekstraarbeid for styret siden takstmann ikke fulgte opp bestilling av reservedeler til porten.
- Lekkasje fra tak inn i leilighet – borettslaget dekker egenandel

Egenandel på bygningsforsikringen er f.t. 10 000kr. Fullstendige vilkår kan fås ved henvendelse til styret.

Strøm og fjernvarme (varmt tappevann og varme)

Utgiftene til strøm og fjernvarme har gått noe ned sammenlignet med utgiftene for 2024.

Borettslaget har inngått avtale om Norgespris fra 1. oktober for strøm til fellesområdene og fjernvarmen.

Bygninger

Vår byggeleder under utbedring av balkonger og svalganger anbefalte styret å vurdere å utbedre søylene i inngangspartiet i blokk 73. Innfestingen i søylene hadde rustutslag og stolpene var utsatt for fuktighet siden treverket hadde lite klaring til dekket.

Vi ble også anbefalt å vurdere utskifting av sprukne og løse fasadeplater. Noen plater var så løse at det på sikt kunne utgjøre en fare.

Styret vedtok å få utført arbeidene og vår prosjektleder i Favn (tidligere Selvaag Prosjekt) innhentet tilbud. A. Hansen ble valgt til å utføre dette.

Søylene i inngangspartiet ble utbedret i januar og fasadeplatene ble byttet i september.

Skadede fliser i inngangspartiet etter utbedring av søyler ble utbedret på høsten.

Styret er godt fornøyd med de utførte arbeidene.

Etter kontroll av heiskontrollen i kommunen fikk borettslaget pålegg om å utbedre alarmsystemet i heisene. Styret hadde allerede før kontrollen vært i kontakt med Kone for pris på arbeidene. Alarmsystemet i heisene ble i mars oppgradert til 4G.

Rehabiliteringene er registrert på Styrommet – Vedlikehold og bærekraft.

Vi fikk også hjelp av Favn til å gjøre en befaring på tilstanden på solutsatte vegger og malingen på bygningene sammen med styret. Anbefalingen derifra var at maling kan utsettes til 2027, men at det da må tas. Vi kommer derfor til å anbefale det nye styret å sette i gang med planlegging av dette arbeidet i løpet av høsten 2026.



Oppfølging etter utbedring av balkonger og svalganger

Høsten 2024 var styrets største prosjekt med utbedring av balkonger og svalganger ferdig. Etter 1 års befarings ble det registrert at det var en skade i dekket utenfor 75 K og utenfor 73 M. I tillegg er det feil helling etter sparkling av underlag for membran utenfor 73 J.

Utførende entreprenør A. Hansen er ansvarlig for å utbedre skadene og feil i helling. Sommeren kom og gikk uten at A. Hansen kom på banen. Etter mange purringer til prosjektleder, som igjen purret A. Hansen, uten at de kom med en fremdriftsplan, gikk det så langt at prosjektleder måtte ta kontakt med daglig leder i A. Hansen. I desember fikk vi en fremdriftsplan og det ble satt opp plast telt over skadene utenfor 75 K og 73 M. Det ble satt inn varmevifter for å tørke opp dekket. I ettertid viste det seg at det ikke ble tilstrekkelig temperatur for å kunne gjennomføre en utbedring som sikrer best mulig kvalitet. Etter anbefaling fra vår prosjektleder valgte styret å utsette utbedringen til våren 2026.

System for avlåsing av dører til heisrom

Systemet for avlåsing av dører til heisrom har vært i drift siden høsten 2024. Dette systemet ble innført for å hindre uvedkommende å oppholde seg i heisrommene, og dette har etter det vi kan forstå fungert etter planen. Det har vært noen tilfeller der uvedkommende har oppholdt seg nederst i trappegangen, særlig i nr. 77, men dette er det dessverre vanskelig å lage en permanent løsning for, gitt den åpne tilgangen til trappene. Vi setter pris på beskjeder som har kommet fra beboere når dette har skjedd, og hjelp med opprydding. Det er viktig at det ikke får feste seg en idé om at disse områdene er noe fristed.

Styret kan bistå med å la dører stå ulåste over tid, f.eks. i forbindelse med visning og flytting.

Vi vet at det har vært problemer med automatikken for åpning av noen av dørene i borettslaget. Disse automatiske døråpnerne monteres av Nav/Hjelpemiddelsentralen når det er beboere som har vedtak på at disse trengs, og eies altså ikke av borettslaget. Det er derfor noen ganger vanskelig å ha helt oversikt over hvilke som trenger service og oppfølging. Det er i utgangspunktet de beboerne det gjelder som har ansvar for å melde ifra til Nav/Hjelpemiddelsentralen når det trengs service, men om andre merker at noen av disse ikke fungerer så kan vi i styret være behjelpelige med å videreformidle dette.

Nye avtaler

Det er inngått ny avtale om vinterdrift med Skandinavisk utemiljø, som omfatter brøyting av gjesteparkering og innkjøring til garasjen, og feiing. Kostnader for brøyting og feiing av vei fra rundkjøring og til avkjøring til vår gjesteparkering deles med Mikkelsgrenda Borettslag.

Avtale om kontroll av tak på blokkene er inngått med Straye tak. Første kontroll blir våren 2026.

Garasje/Elbil-lading

Det er etablert infrastruktur for elbil-lading i garasjen og tilrettelagt for at alle kan få montert Zaptec ladestasjon på sin garasjeplass.

Det er montert 13 ladestasjoner fra Zaptec i garasjen. I tillegg er det 11 punkter med ladekontakt.

Ladeanlegget driftes av Ing. Ivar Pettersen AS og kostnaden for ladestrømmen faktureres direkte av borettslaget.

Ta kontakt med styret for informasjon om bestilling av ladestasjon.



Kjøring og parkering

Vi vil minne om at bilkjøring på gangveien forbi byggene bare skal gjøres ved nødvendig transport, og at ingen biler må bli stående parkert på eller langs veien. Dette gjelder også veistubbene inn til inngangsparti i blokkene.

Vi har 4 gjesteparkeringsplasser ved innkjøring til garasjen. Disse plassene er til bruk for våre besøkende. Vi som bor her, skal ikke benytte disse plassene. Dette gjelder også firmabiler som du som beboer disponerer.

Kabel-TV/Internett

Styret inngikk i mars 2024 en 3 års avtale med Telenor for levering av kabel-TV og internett til borettslaget. Alle dekodeerne i leilighetene ble byttet ut med ny dekode T-We Boks II. I 2025 ble modem for internett byttet ut med nye.

Alle henvendelser rundt T-We (TV) og internett skal gjøres til Telenor Kundeservice på tlf. 915 9000 eller via telenor.no på epost eller på Chat.

T-We boks (TV) og modem for internett skal følge leiligheten ved salg.

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Det er gjennomført HMS-befaring på bygningene, gangene i blokk 75 og blokk 77, garasjen og på uteområdene i juni, uten merknader. Vaktmester har kontrollert lekeplassen og gjerder. Løs streng i gjerdet ved blokk 77 er utbedret. Husker er tatt ned for vinteren. Dette fordi det ofte er mye is i sandbassenget under huskene på vinteren.

Det er gjennomført el-kontroll i garasjen og på fellesområdene. De ble registrert to mindre avvik som er utbedret.

De som har bod i garasjen, må si fra til styret dersom lysrørene i boden gløder istedenfor å lyse. Ifølge elektriker er det brannfarlig at lampene gløder.

Norsk Brannvern AS gjennomførte årlig inspeksjon av røykvarslere og brannslukkingsapparat i hver leilighet i september/oktober. De som hadde dårlige røykvarslere, fikk montert inntil to nye.

Felleskostnader

Felleskostnadene i borettslaget ble økt med 12% fra 1. juli, for å dekke generell prisøkning og pågående og fremtidig vedlikehold.

Nedbetaling av IN-lån

Vi informerte i april om mulighet til å betale ned på IN-lånet, inkludert lånet som ble tatt opp for å dekke balkong- og svalgang prosjektet i 2024. Her var det to muligheter for nedbetaling, 30. mai og 30. november, med frist for innbetaling i løpet av hhv. mai og november. Disse datoene vil også gjelde for 2026. Spørsmål til IN-ordningen sendes på e-post til oef@obos.no.



Til generalforsamlingen i Mikkeshøgda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mikkeshøgda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 2

11 av 24 636 Mikkeshøgda Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 19. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



MIKKELSHØGDA BORETTSLAG ORG.NR. 990454116, KLIENTNR. 636

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. 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 2025	Regnskap 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	661 039	-18 114
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 906 063	-3 438 192
Tillegg for nye langsiktige lån 17	1 360	10 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-253 088	-3 785 177
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	-1 543 675	-2 095 031
Innsk. øremerk. bankkto	-2 172	-2 448
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	108 488	679 152
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	769 528	661 039
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	919 446	1 075 579
Kortsiktig gjeld	-149 918	-414 540
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	769 528	661 039



MIKKELSHØGDA BORETTSLAG ORG.NR. 990454116, KLIENTNR. 636

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 124 807	762 206	876 000	1 105 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 888 826	3 067 515	2 889 000	3 006 000
Andre inntekter	3	145 044	2 245 105	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 158 677	6 074 826	3 795 000	4 141 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 455	-47 089	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-80 000	-81 015	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-15 125	-11 125	-9 000	-9 000
Andre honorarer		0	-20 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-109 820	-105 595	-111 000	-116 000
Konsulenthonorar		-9 340	-176 606	-15 000	-15 000
Kontingenter		0	-8 400	0	0
Drift og vedlikehold	8	-826 824	-8 336 556	-540 000	-676 300
Forsikringer		-265 975	-262 983	-279 450	-312 000
Kommunale avgifter	9	-522 605	-478 668	-530 400	-540 000
Energi/fyring	10	-607 142	-623 406	-570 000	-515 000
TV-anlegg/bredbånd		-267 110	-262 426	-257 313	-270 000
Andre driftskostnader	11	-201 225	-220 690	-205 500	-211 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 931 622	-10 634 560	-2 608 663	-2 755 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 227 055	-4 559 733	1 186 337	1 385 200
Innbetalt andel fellesgjeld		1 543 675	2 095 031	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 770 729	-2 464 702	1 186 337	1 385 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 413	21 669	0	0
Finanskostnader	13	-873 079	-995 159	-1 157 000	-772 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-864 666	-973 490	-1 157 000	-772 000
ÅRSRESULTAT		1 906 063	-3 438 192	29 337	613 200
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-3 438 192		
Til annen egenkapital:		1 906 063	0		



MIKKELSHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 990454116, KLIENTNR. 636

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	93 120 000	93 120 000
Tomt		3 900 000	3 900 000
Øremerkede bankinnskudd		91 433	76 031
SUM ANLEGGSMIDLER		97 111 433	97 096 031
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 812	0
Forskuddsbetalte kostnader		149 812	127 987
Andre kortsiktige fordringer	15	3 318	138 869
Driftskonto OBOS-banken		623 544	684 828
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 420	9 350
Sparekonto OBOS-banken		118 539	114 544
SUM OMLØPSMIDLER		919 446	1 075 578
SUM EIENDELER		98 030 879	98 171 610
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 5000		210 000	210 000
Annen egenkapital	16	53 668 883	51 762 819
SUM EGENKAPITAL		53 878 883	51 972 819
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 810 859	16 606 261
Borettsinnskudd	18	29 106 000	29 106 000
Annen langsiktig gjeld	19	85 219	71 989
SUM LANGSIKTIG GJELD		44 002 078	45 784 250
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		90 388	333 465
Skyldige offentlige avgifter	20	4 703	13 159
Påløpte renter		47 703	54 117
Påløpte avdrag		4 800	10 587
Annen kortsiktig gjeld	21	2 324	3 213
SUM KORTSIKTIG GJELD		149 918	414 541
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 030 879	98 171 610



Pantstillelse	22	107 020 000	107 020 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2026
Styret i Mikkelshøgda Borettslag

Anne Karin Meyer /s/

Anna Bistrup /s/

Jan Erik Eidaker /s/

Øyvind Nordsted Wedøe /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 verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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



NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bodleie	84
Diverse 4	22 302
Elbil akonto	46 376
Energi	510 136
Felleskostnader2	2 063 682
Garasje	924
TV/Internett	245 322
Kapitalkostnader IN I	691 457
Kapitalkostnader IN II	420 736
Reg.kapitalkostnader IN I	-29 026
Reg.kapitalkostnader IN II	41 641
Fratrekk kapitalkostnader	-1 124 807
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 888 826

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Oslo Kommune	118 750
Strøm el-bil	26 294
SUM ANDRE INNTEKTER	145 044

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 000
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-8 800
Påløpte feriepenge	-500
Arbeidsgiveravgift	-13 155
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 455

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-80 000
SUM STYREHONORAR	-80 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 125
SUM REVISJONSHONORAR	-15 125

NOTE 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 340
SUM KONSULENTHONORAR	-9 340



NOTE 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag Prosjekt AS	-354 720
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-354 720
Drift/vedlikehold bygninger	-86 769
Drift/vedlikehold VVS	-44 546
Drift/vedlikehold elektro	-25 633
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 319
Drift/vedlikehold heisanlegg	-177 525
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 788
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 649
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-46 985
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 890
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-826 824

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

NOTE 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-361 137
Renovasjonsgebyr	-161 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-522 605

NOTE 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-150 558
Fjernvarme	-456 584
SUM ENERGI / FYRING	-607 142

NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 097
Vaktmestertjenester	-159 239
Snørydding	-11 200
Andre driftskostnader	-14 433
Trykksaker	-1 625
Andre kontorkostnader	-2 761
Kontingenter	-8 400
Bank- og kortgebyr	-2 462
Øreavrunding	-8
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-201 225

NOTE 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 246
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 167
SUM FINANSINNTEKTER	8 413



NOTE 13

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-570 208
Pantegjeldsrenter	-302 871
SUM FINANSKOSTNADER	-873 079

NOTE 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2007/2008	93 120 000
SUM BYGNINGER	93 120 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.180/bnr.579 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet.

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	3 318
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 318

NOTE 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	9 180 926
Egenkapital fra IN tidligere år	54 899 900
Egenkapital fra IN 2025	1 543 674
Reduksjon EK fra IN	-11 957 111
SUM ANNEN EGENKAPITAL	53 667 389

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



NOTE 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Boligkreditt AS

Renter 31.12.2025: 5,19%, løpetid 50 år

Opprinnelig, 2007

-67 914 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

2 729 465

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

92 223

Nedbetalt tidligere, IN

54 899 900

Nedbetalt i år, IN

2 121

Restgjeld til banken pr.31.12.2025

-10 190 292

Lånet er et annuitetslån.

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

OBOS-banken AS 2

Renter 31.12.2024: 5,19%, løpetid 20 år

Lån opprettet i 2024, endret til IN-lån i 2025. Opprinnelig 2025

-6 321 626

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

159 506

Nedbetalt tidligere, IN

0

Nedbetalt i år, IN

1 541 553

Restgjeld til banken pr.31.12.2025

-4 620 567

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN

-14 810 859

Lånet er et serielån/annuitetslån.

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

NOTE 18

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-29 106 000

SUM BORETTSINNSKUDD

-29 106 000

NOTE 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak

-85 219

SUM BORETTSINNSKUDD

-85 219

NOTE 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

-3 420

Skyldig arbeidsgiveravgift

-1 283

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-4 703



NOTE 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-500
Gjeld til ansatte og eiere	-1 824
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 324

NOTE 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 106 000
Pantelån	14 810 859
Bregnede IN forpliktelser	44 486 463
TOTALT	88 403 322

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	93 120 000
Tomt	3 900 000
TOTALT	97 020 000



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 19.03.26

Selskapsnummer: 636 Selskapsnavn: MIKKELSHØGDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.