



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 693 204  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MARKVEIEN 18 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Markveien 18  
0554 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 17.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		268 704	333 696
<b>Sum inntekter</b>		<b>268 704</b>	<b>333 696</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			8 808
Annen driftskostnad		275 414	238 012
<b>Sum kostnader</b>		<b>275 414</b>	<b>246 820</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 710</b>	<b>86 876</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 687	7 666
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 687</b>	<b>7 666</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 687</b>	<b>7 666</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>977</b>	<b>94 542</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>977</b>	<b>94 542</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>977</b>	<b>94 542</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>977</b>	<b>94 542</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		977	94 542
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>977</b>	<b>94 542</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 236 673	4 236 673
Sum varige driftsmidler		4 236 673	4 236 673
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 236 673	4 236 673
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		23 933	21 860
Sum fordringer		23 933	21 860
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		449 379	458 293
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		449 379	458 293
Sum omløpsmidler		473 312	480 153
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 709 985</b>	<b>4 716 826</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 243 119	3 242 142
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 243 119</b>	<b>3 242 142</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 243 119</b>	<b>3 242 142</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		1 454 422	1 454 422
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 454 422</b>	<b>1 454 422</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 454 422</b>	<b>1 454 422</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 367	35
Annen kortsiktig gjeld		9 077	20 227
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 444</b>	<b>20 262</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 466 866</b>	<b>1 474 684</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 709 985</b>	<b>4 716 826</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325357

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 693 204  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MARKVEIEN 18 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Markveien 18  
0554 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 947 693 204  
MARKVEIEN 18 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		268 704	333 696
<b>Sum inntekter</b>		<b>268 704</b>	<b>333 696</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			8 808
Annen driftskostnad		275 414	238 012
<b>Sum kostnader</b>		<b>275 414</b>	<b>246 820</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 710</b>	<b>86 876</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 687	7 666
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 687</b>	<b>7 666</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 687</b>	<b>7 666</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>977</b>	<b>94 542</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>977</b>	<b>94 542</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>977</b>	<b>94 542</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>977</b>	<b>94 542</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		977	94 542
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>977</b>	<b>94 542</b>



Organisasjonsnr: 947 693 204  
MARKVEIEN 18 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 236 673	4 236 673
Sum varige driftsmidler		4 236 673	4 236 673

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		4 236 673	4 236 673
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		23 933	21 860
Sum fordringer		23 933	21 860

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		449 379	458 293
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		449 379	458 293

Sum omløpsmidler		473 312	480 153
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 709 985</b>	<b>4 716 826</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 243 119	3 242 142



Sum opptjent egenkapital	3 243 119	3 242 142
Sum egenkapital	3 243 119	3 242 142
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	1 454 422	1 454 422
Sum annen langsiktig gjeld	1 454 422	1 454 422
Sum langsiktig gjeld	1 454 422	1 454 422
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	3 367	35
Annen kortsiktig gjeld	9 077	20 227
Sum kortsiktig gjeld	12 444	20 262
Sum gjeld	1 466 866	1 474 684
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 709 985	4 716 826



Organisasjonsnr: 947 693 204  
MARKVEIEN 18 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

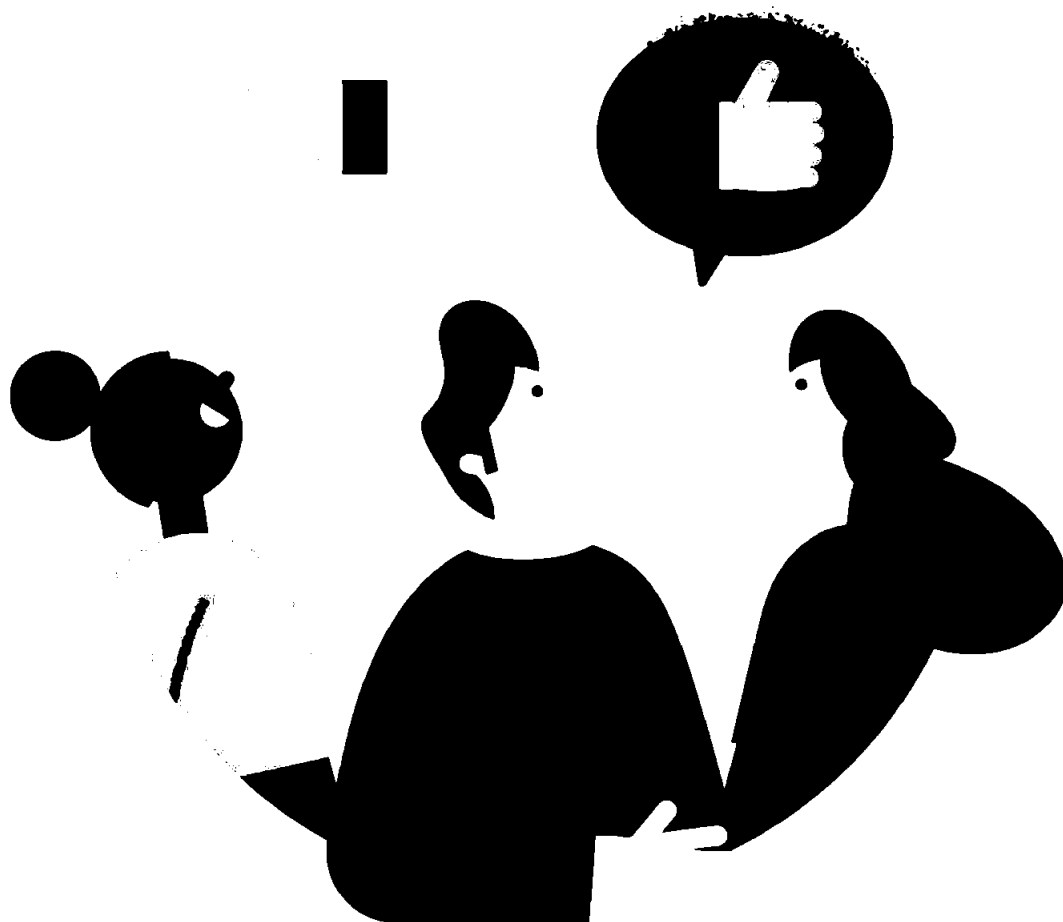
## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

3063 Markveien 18 borettslag





## Til andelseierne i Markveien 18 borettslag

### Velkommen til generalforsamling, 10. mars 2022 kl. 2000 i 3. etasje

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Markveien 18 borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registrering ved oppmøte.



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Markveien 18 borettslag  
avholdes 10. mars 2022 kl. 2000 i 3. et.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en protokollfører og to andelseiere som protokollvitner
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år

14.02.2022

Styret i Markveien 18 borettslag

Ellen Røsjø     Martin Røilid Kvalheim     Peder Støylen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

FOR PERIODEN FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 8. JUNI 2021 TIL  
ORDINÆR GENERALFORSAMLING 10. MARS 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ellen Røsjø	Markveien 18	2020-2022
Styremedlem	Martin Røilid Kvalheim	Markveien 18	2020-2022
Styremedlem	Peder Støylen	Markveien 18	2021-2023
Varamedlem	Frode Eggum Have	Markveien 18	2021-2023
Varamedlem	Kaja Sandsdalen	Markveien 18	2020-2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Varamedlemmer innkalles også til møtene.

### Generelle opplysninger om Markveien 18 borettslag

Borettslaget består av 6 andelsleiligheter.

Markveien 18 borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947693204, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Markveien 18

Gårds- og bruksnummer:

228      163

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.

Markveien 18 borettslag har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har hatt tre styremøter og ellers kontakt på e-post.

Borettslaget har hatt to dugnader, 24. april og 28. oktober.

Takrennedløp var blitt tette av løv, og nabo i Markveien 16 hadde klagd på at takrenna rant over. Den tettes av løv fra bjørka vår. Ledningene som skal holde renna frostfrie gjør at det lettere henger seg opp. Johan Petter og Knut var på taket og fikk staket opp 11. oktober. Dette må gjøres årlig.

Renovasjons- og gjenvinningsetaten har belastet oss dobbelt for restavfallsgebyr i mange år. Dette klagde vi på i 2020. Etaten satte ned til *ett* restavfallsgebyr fra klagedato, men nektet å refundere for mye betalt fra før denne datoen. Dette er påklaget og foreløpig ikke avgjort i Oslo kommunes klagenemnd. Vi mottok en e-post som beklaget forsinkelsen etter mange runder med purringer. Byrådsavdeling for miljø og samferdsel meldte at de vil bestrebe seg på å få oversendt saka til klagenemnda i løpet av de første par månedene i 2022.

Papirdunkene var sprukne og ble bytta ut av Renovasjons- og gjenvinningsetaten. Lås i port var slitt og ble skifta ut i november.

Leiligheten til Ingeborg O. Vold er solgt til Zubaida Esmael som flytta inn i februar.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 268 704.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 275 414.

### Drift og vedlikehold

Posten på kr 29 617 gjelder betaling for nytt porttelefonanlegg som forfalt til betaling i januar.

### Resultat

Årets resultat på kr 977 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.



Borettslaget har bygd opp sitt fond for vedlikehold i form av årlige overskudd gjennom mange år. Feilbudsjetteringen for 2020 førte til unødvendig tvungen sparing for andelseierne. Husleia har vært høy i forhold til at vi ikke betjener lån. Budsjettet er derfor satt opp nøkternt ut fra erfaringstall, men justert opp fordi vi må forvente økte energikostnader i 2022. Skulle en avgift øke mer enn det er budsjettert med, så tåler vi godt om vi evt. skulle gå med et lite underskudd i 2022. Vi har betalt for det «på forhånd».

Vi vil få mer korrekte historiske tall å sammenlikne med for energi og renovasjonsavgiften neste år.

Styret tar ikke ut styrehonorar.

### **Drift og vedlikehold**

Posten drift og vedlikehold er beregnet til kr 30 000. Styret har ikke budsjettert med mulig behov for bytte av varmtvannsberedere da dette er en kostnad vi kan ta av oppspart egenkapital i 2022 eller i løpet av de nærmeste åra. Det er ikke gitt at det er nødvendig å gjøre noe med varmtvannssystemet i det kommende året.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Da borettslaget har betalt for høye avgifter pga. dobbeltfakturering for restavfall, ble beløpet satt ned fra 2021. Oslo kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene er vanskelige å anslå, men vi har regnet med en økning på ca. 11.000.

### **Forsikring**

Forsikringspremieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Markveien 18 borettslag.

### **Lån**

Markveien 18 borettslag har ikke lån.

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2022)**

Driftskonto 0,0 % p.a

Sparekonto 0,3 % p.a

Gebyr for å ha forretningskonto i OBOS-banken er nå kr 170,- pr. mnd.

### **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 2022.



Budsjettet er basert på 8,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022 og de blir totalt kr 270 800,- med tillegg av fibernet med ingen økning, kr 19 200. Totalt 290 000,-

Revisjonsberetning settes inn på to egne sider



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Markveien 18 Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Markveien 18 Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CANVF-TZ858-JHM08-IXEE-EGHTZ-4U4EP



# 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."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-22 19:20:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CANVF-TZ858-JHM08-IXJEE-EGHTZ-4U4EP

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/validate>





## MARKVEIEN 18 BORETTSLAG ORG.NR. 947 693 204, KUNDENR. 3063

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>459 891</b>	<b>365 349</b>	<b>459 891</b>	<b>460 868</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	977	94 542	4 500	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>977</b>	<b>94 542</b>	<b>4 500</b>	<b>0</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>460 868</b>	<b>459 891</b>	<b>464 391</b>	<b>460 868</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	473 312	480 153		
Kortsiktig gjeld	-12 444	-20 262		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>460 868</b>	<b>459 891</b>		

## MARKVEIEN 18 BORETTSLAG ORG.NR. 947 693 204, KUNDENR. 3063



### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	268 704	333 696	270 000	290 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	104	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>268 704</b>	<b>333 696</b>	<b>270 104</b>	<b>290 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	-808	0	0
Styrehonorar		0	-8 000	0	0
Revisjonshonorar	3	-6 244	-5 934	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-46 235	-33 877	-44 500	-47 000
Konsulenthonorar	4	-117	-13 480	0	0
Drift og vedlikehold	5	-31 015	-2 881	-30 000	-30 000
Forsikringer		-66 789	-62 723	-63 000	-65 000
Kommunale avgifter	6	-73 399	-92 748	-70 000	-75 000
Energi/fyring		-29 184	1 005	-35 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-19 104	-19 104	-19 104	-19 200
Andre driftskostnader	7	-3 328	-8 271	-5 000	-7 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-275 414</b>	<b>-246 820</b>	<b>-272 604</b>	<b>-290 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-6 710</b>	<b>86 876</b>	<b>-2 500</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	7 687	7 666	7 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>7 687</b>	<b>7 666</b>	<b>7 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>977</b>	<b>94 542</b>	<b>4 500</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		977	94 542		

**MARKVEIEN 18 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 947 693 204, KUNDENR. 3063**

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			



11

Markveien 18 Borettslag

**ANLEGGSMIDLER**

Bygninger	9	3 503 981	3 503 981
Tomt		732 692	732 692
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 236 673</b>	<b>4 236 673</b>

**OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader		2 416	0
Forskuddsbetalte kostnader		21 517	21 860
Driftskonto OBOS-banken		148 262	157 827
Sparekonto OBOS-banken		301 117	300 466
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>473 312</b>	<b>480 153</b>

**SUM EIENDELER****4 709 985 4 716 826****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		3 243 119	3 242 142
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 243 119</b>	<b>3 242 142</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Borettsinnskudd	10	1 454 422	1 454 422
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 454 422</b>	<b>1 454 422</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		4 832	2 242
Leverandørgjeld		3 367	35
Annen kortsiktig gjeld	11	4 245	17 985
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>12 444</b>	<b>20 262</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****4 709 985 4 716 826**

Pantstillelse	12	2 231 460	2 231 460
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.02.2022  
Styret i Markveien 18 borettslag

Ellen Røsjø

Martin Røilid Kvalheim

Peder  
Støylen**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**



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

## INNTEKTER

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

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	249 504
Internett	19 200
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>268 704</b>

## NOTE: 3

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 244.

## NOTE: 4

### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-117
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-117</b>

## NOTE: 5

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD



Drift/vedlikehold bygninger	-29 617
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-100
Kostnader dugnader	-1 298
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-31 015</b>

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

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-37 607
Feieavgift	-1 496
Renovasjonsavgift	-34 296
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-73 399</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-716
Andre kontorkostnader	-164
Bank- og kortgebyr	-2 139
Velferdskostnader	-309
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 328</b>

**NOTE: 8****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	651
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 036
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>7 687</b>

**NOTE: 9****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1987	3 503 981
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 503 981</b>

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.228/bnr.163

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

**NOTE: 10****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987	-1 454
	422
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 454</b>
	<b>422</b>



**NOTE: 11**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader - Strøm	-4 245
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 245</b>

**NOTE: 12**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 454 422
<b>TOTALT</b>	<b>1 454 422</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 503 981
Tomt	732 692
<b>TOTALT</b>	<b>4 236 673</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt og håndtering av utbetalinger. Styrearbeid honoreres ikke da vi er et svært lite borettslag.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 58678805. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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



**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Markveien 18 borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



3063 Markveien 18 borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet. (Denne utgår for oss da vi kun er 6 andeler og har oversikten)

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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