



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 524 514
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MIKKEL DOBLOUGS GATE 9 AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 433 493	1 381 376
Sum inntekter		1 433 493	1 381 376
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		1 761 361	1 474 513
Sum kostnader		1 829 821	1 531 563
Driftsresultat		-396 328	-150 187
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 994	19 684
Sum finansinntekter		36 994	19 684
Annen finanskostnad		174	1 446
Sum finanskostnader		174	1 446
Netto finans		36 820	18 238
Ordinært resultat før skattekostnad		-359 508	-131 949
Ordinært resultat etter skattekostnad		-359 508	-131 949
Årsresultat		-359 508	-131 949
Totalresultat		-359 508	-131 949
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-359 508	-131 949
Sum overføringer og disponeringer		-359 508	-131 949



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 465 532	1 465 532
Sum varige driftsmidler		1 465 532	1 465 532
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 465 532	1 465 532
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 439 162	28 153
Sum fordringer		4 439 162	28 153
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		490 003	748 319
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		490 003	748 319
Sum omløpsmidler		4 929 165	776 472
SUM EIENDELER		6 394 697	2 242 004

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		109 200	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		109 200	108 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 670 017	1 617 263
Sum opptjent egenkapital		5 670 017	1 617 263
Sum egenkapital		5 779 217	1 725 263
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		341 275	341 275
Sum annen langsiktig gjeld		341 275	341 275
Sum langsiktig gjeld		341 275	341 275
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		256 948	146 237
Annen kortsiktig gjeld		17 257	29 229
Sum kortsiktig gjeld		274 205	175 466
Sum gjeld		615 480	516 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 394 697	2 242 004



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 517928

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 524 514
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MIKKEL DOBLOUGS GATE 9 AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.06.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 930 524 514
MIKKEL DOBLOUGS GATE 9 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 433 493	1 381 376
Sum inntekter		1 433 493	1 381 376
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		1 761 361	1 474 513
Sum kostnader		1 829 821	1 531 563
Driftsresultat		-396 328	-150 187
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 994	19 684
Sum finansinntekter		36 994	19 684
Annen finanskostnad		174	1 446
Sum finanskostnader		174	1 446
Netto finans		36 820	18 238
Ordinært resultat før skattekostnad		-359 508	-131 949
Ordinært resultat etter skattekostnad		-359 508	-131 949
Årsresultat		-359 508	-131 949
Totalresultat		-359 508	-131 949
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-359 508	-131 949
Sum overføringer og disponeringer		-359 508	-131 949



Organisasjonsnr: 930 524 514
MIKKEL DOBLOUGS GATE 9 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 465 532	1 465 532
Sum varige driftsmidler		1 465 532	1 465 532

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 465 532	1 465 532
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		4 439 162	28 153
Sum fordringer		4 439 162	28 153

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		490 003	748 319
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		490 003	748 319

Sum omløpsmidler		4 929 165	776 472
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		6 394 697	2 242 004
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		109 200	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		109 200	108 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	5 670 017	1 617 263
Sum opptjent egenkapital	5 670 017	1 617 263
Sum egenkapital	5 779 217	1 725 263
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	341 275	341 275
Sum annen langsiktig gjeld	341 275	341 275
Sum langsiktig gjeld	341 275	341 275
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	256 948	146 237
Annen kortsiktig gjeld	17 257	29 229
Sum kortsiktig gjeld	274 205	175 466
Sum gjeld	615 480	516 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 394 697	2 242 004



Organisasjonsnr: 930 524 514
MIKKEL DOBLOUGS GATE 9 AS

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



Årsmøte 2023

Mikkel Doblougs Gate 9 AS

23. mai 2023

Selskapsnummer: 5477





Velkommen til generalforsamling i Mikkel Doblougs Gate 9 AS

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 generalforsamlingen:

23. mai 2023 kl. 18:00, Colletts gate 25.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Styret bes undersøke mulighetene for å installere solceller på gårdens tak
8. Styret bes undersøke mulighetene for å skilte i rundkjøringen at tomgangskjøring er forbudt.
9. Endring av vedtekter
10. Godkjenning av innkjøp nye vinduer og balkongdører ihht vedlikeholdsplan
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Mikkel Doblougs Gate 9 AS



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.

Forslag til vedtak

Aleksandar Damcevski 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Aleksandar Damcevski foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. Regnskap 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000



Sak 7

Styret bes undersøke mulighetene for å installere solceller på gårdens tak

Forslag fremmet av:

Vide Rosen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Solceller på taket kan gi ren energi, billigere strøm og lavere felleskostnader for beboerne. Vi vil kunne kvalifisere til støtte fra Oslo kommune, som har ekstra høye satser for dette ut 2023. Vi kan også få støtte til å utrede mulighetene for dette. Mikkel Doblougs gate ser på solkart ut til å være velegnet til å installere solceller

Forslag til vedtak

Styret undersøker mulighetene for å innstallere solceller på gårdens tak

Sak 8

Styret bes undersøke mulighetene for å skilte i rundkjøringen at tomgangskjøring er forbudt.

Forslag fremmet av:

Vilde Rosen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Biler som står på tomgang er spesielt plagsomt for beboere i første etasje med soverom ut mot rundkjøringen. Det er i utgangspunktet forbudt, men vi opplever likevel at det ikke respekteres (drosjer om natten fx).

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vi ikke går videre med skilt. Det er ikke lov å sette opp private skilt i rundkjøringen som er kommunal grunn. Styret ønsker ikke at det settes opp skilt på bygningen av estetiske hensyn. Vi er også usikre på hvilken effekt et slikt tiltak vil ha.

Forslag til vedtak

Mulighet for skilt undersøkes videre



Sak 9

Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår endring i gårdens vedtekter. Dagens formulering:

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(3) Tiltak ut over normal oppussing krever styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Tiltak som innebærer flytting av vegger, endring av romstørrelser eller som medfører inngrep i fellesanlegg er altså ikke tillatt uten styrets godkjenning. Ønsker en aksjonær å få montert gassinstallasjoner, biopeis eller lignende, krever dette også styrets skriftlige forhåndsgodkjenning.

Foreslått tillegg eller som eget punkt :

Oppussing av våtrom skal varsles styret i god tid (minimum 2 mnd.) for godkjenning, slik at styret gis anledning til å renovere vann og avløpsrør tilhørende sameiet. Manglende varsling medfører at sameiet ikke vil ta det økonomiske ansvaret for at våtrom blir skadelidende som følge av en senere felles renovering av vann og avløp.

Forslag til vedtak

Foreslått tillegg som et eget punkt vedtas

Sak 10

Godkjenning av innkjøp nye vinduer og balkongdører ihht vedlikeholdsplan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen gir godkjenning for anskaffelse av nye vinduer og balkongdører estimert til kr 6 millioner.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir godkjenning for anskaffelse av nye vinduer og balkongdører estimert til kr 6 millioner.



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans Christian Virik

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emil Vaagland
- Morten Harnang

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jakob Emil Schreiner

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Agnes Mathilde Fasting
- Hilde Salte



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Christian Virik	Mikkel Doblougs Gate 9 A
Styremedlem	Morten Harnang	Mikkel Doblougs Gate 9 B
Styremedlem	Emil Vaagland	Mikkel Doblougs Gate 9 B
Varamedlem	Jakob Emil Schreiner	Mikkel Doblougs Gate 9 C

Valgkomiteen

Agnes Mathilde Fasting	Mikkel Doblougs Gate 9 C
Hilde Salte	Mikkel Doblougs Gate 9 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner

Generelle opplysninger om Mikkel Doblougs Gate 9 AS

Aksjeselskapet består av 31 leiligheter knyttet til aksjer.

Mikkel Doblougs Gate 9 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930524514, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 237

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Mikkel Doblougs Gate 9 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er ingen revisor.



Styrets arbeid

Utover forvaltning av økonomi og løpende henvendelser fra beboere har styret utført følgende oppgaver:

Salg av vaktmesterleilighet

På generalforsamlingen 2022 ble det besluttet salg vaktmesterleiligheten. Boligen ble lagt ut til en takst på 4.5 millioner kr og solgt til takst i juni 2022. Kostnadene knyttet til salget var totalt 215 541 kr fordelt på juridisk bistand fra Obos 44 880 kr i forbindelse med utvidelse av antall seksjoner/aksjekapitalforhøyelse, salgskostnader megler/boligstyling kr 113 982 på kr samt oppussing i forkant av salget på kr 56 679 kr. Netto ble sameiet tilført 4 284 459 kr.

Implementering av nytt bredbånd (fellesprosjekt med 3 andre sameier)

Avtale med Obos Oppenhet ble inngått juni 2022 etter lang forhandlingsrunde. Installasjonen ble fullført i oktober. Skifte av leverandør fra Get/Telia til Obos Oppenhet har medført en årlig besparelse for sameiet på 40 000 kr. Beboere som hadde private avtaler om bredbånd med høyere hastighet har fått en ytterligere besparelse som følge av at de nå får høyhastighetsbredbånd inkludert i gårdens avtale. Styret håper beboerne er fornøyde med overgangen til ny leverandør.

Vann og avløp - analyse Sintef, utskiftning 2 leiligheter.

Høsten 2022 ble det hentet ut prøver av vann og avløpsrør for analyse hos Sintef mht til å analysere gjenlevende levetid. Vedlikeholdsplanen av 2022 forutsatte betydelig restlevetid på vannrør og en strategi som innebar å gjennomføre innvendig vedlikehold av avløpsrør. Resultatene av prøvene fra Sintef viste at restlevetiden var betydelig lavere enn forutsatt for vannrørene da det ikke var originale vannrør fra 30- tallet, men vannrør av langt dårligere kvalitet installert tidlig 80-tall. Følgelig står vi nå overfor en full utskiftning av vann og avløpsrør fra kjeller og opp for både kjøkken og bad. Vedlikeholdsplanen av 2023 er skrevet om som følge av resultatene fra Sintefundersøkelsen. Se vedlegg oppdatert vedlikeholdsplan. Kostnaden for undersøkelsene ble totalt 129.656 kr.

Etter å ha mottatt rapporten fra Sintef, bestemte styret seg for å foreta en full utskifting av vann og avløp på to bad som var under oppussing. Dette medførte ikke budsjetterte kostnader på 120 000 kr. Styret takker de aktuelle eiere som ble berørt for godt samarbeid og forståelse for at ting måtte skje på kort varsel. Strategi for skifte av vann og avløp er per dags dato ikke klar. Beboerne må kontakte styret dersom man skal pusse opp våtrom. Styret foreslår en vedtektsendring som tydeliggjør aksjeeiernes ansvar.

Analyse asbest

I forbindelse med uttak av prøver vannrør for analyse av Sintef, ble det foretatt analyser av isolasjon rundt vannrør i kjeller. Isolasjonen er asbestholdig, men det er ikke nødvendig å gjennomføre asbestsanering før rørene en gang skal skiftes.

Skifte av stoppekraner

Arbeidet med å skifte stoppekraner for sentralvarmeanlegget ble påbegynt høsten 2022, de resterende kranene skiftes i slutten av mai. Kostnad 182 788 kr mot anslag på 165 000 kr i vedlikeholdsplanen.

Antenneanlegg tak

Telenor oppgraderte i 2022 antennene på taket. Telenor betalte i 2022 34 679 kr i leie til gården.



Beskjæring/kutting av trær

Styret har vært i kontakt med sameiet Lousiesgate 11 som eier tomten foran oss med tanke på og beskjæring eller felling av enkelte trær. Felles befaring er målsatt gjennomført før sommeren. Ta kontakt med styret om dere har innspill/tanker knyttet til temaet.

Prosjekt oppussing fasade/mineralitt puss

Etter utsettelse grunnet covid og leveranseutfordringer for råvarer blir dette prosjektet gjennomført i sommer. Oppstart planlagt 1 august.

Fellesprosjekt farge/estetikk Doblougløkka

Styret har tatt et initiativ i forhold til øvrige gårder på Doblougløkka med tanke på å få på plass en enighet om estetikken, slik at alle gårdene over tid vil bli like mht farger på vinduer, balkonger, beslag og øvrige bygningsdetaljer. 6 sameier har stilt med representanter. Det har vært to møter. Tanken er å få en ekstern part, en arkitekt til å komme med et forslag til en helhet. Dokumentet som utarbeides skal oversendes byantikvaren for en godkjennelse (nye vinduer er et søknadspliktig tiltak og gårdene står på byantikvarens gule liste).

Vinduer

Vindusprosjektet er avhengig av overnevnte fellesprosjekt. Det har vært jobbet med et par leverandører for å komme frem til utforming og funksjon for nye vinduer og balkongdører. Takk til Ole Martin Bøe og Karin Glorvigen for all hjelp så langt! Når man har kommet til enighet mht farge på vinduer/tekniske detaljer vil vi kunne gå videre med en anskaffelsesprosess. Målsatt ferdigstillelse 2024.

Søppelhåndtering

Det er satt ut midlertidige søppelcontainere etter pålegg fra bymiljøetaten som ikke ville fortsette prosessen med manuelle løft av søppelsekker. Det har vært mye dialog med nabosameiene med tanke på å få til en permanent løsning for oppbevaring av søppel, enten nedgravde containere eller søppelskap/overbygg. Sameiene er uenig om både plassering og løsninger, med ulike begrunnelser. Det er også heftet stor usikkerhet om det vil komme fremtidige krav om at boligsameiene skal stå for innsamling av glass og metall utover papir og restavfall.

Internt har det vært utfordringer mht til søppelrommene og bruk av sjaktene. Det minnes igjen på at reglene for søppelhåndtering info på Vibbo <https://vibbo.no/mikkel-doblougs-gate-9/nyheter/2021-7-1-soppelhandtering>.

Det har vært gjennomført to dugnader i perioden. Styret takker igjen Catharina Caprino for organisering av dugnadene!

Det har vært avholdt 8 styremøter i perioden.

Planer og økonomi kommende år

Salget av vaktmesterleiligheten har tilført sameiet kapital på kort sikt. Tiltakene som beskrevet i vedlikeholdsplanen som innebærer nye vinduer og skifte av vann og avløp er svært kostnadskrevenende. Sameiet må regne med et låneopptak i størrelsesorden 6-7 millioner kr over tid, i første omgang 2-2,5 millioner kr for finansiering av nye vinduer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på 359 508 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 4 654 960.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 784 600 til større vedlikehold som beskrevet i vedtatte vedlikeholdsplan.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mikkel Doblougs Gate 9 AS.

Lån

Mikkel Doblougs Gate 9 AS har ingen lån..

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



MIKKEL DOBLOUGS GATE 9 AS
ORG.NR. 930 524 514, KUNDENR. 5477

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 347 900	1 337 396	1 428 000	1 271 000
Antenneanlegg		34 679	33 506	33 500	37 107
Andre inntekter	3	50 914	10 474	10 000	20 948
SUM DRIFTSINNEKTER		1 433 493	1 381 376	1 471 500	1 329 055
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-7 050	-7 000	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-4 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-94 538	-91 873	-95 000	-101 155
Konsulenthonorar	7	-74 890	-13 399	-5 000	-145 000
Drift og vedlikehold	8	-363 113	-136 381	-91 000	-1 784 600
Forsikringer		-168 551	-151 249	-157 000	-180 350
Kommunale avgifter	9	-280 299	-288 821	-268 000	-320 510
Energi/fyring	10	-523 301	-550 052	-549 000	-444 633
TV-anlegg/bredbånd		-110 521	-108 773	-113 000	-70 680
Andre driftskostnader	11	-142 148	-133 965	-146 500	-142 671
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 829 821	-1 531 563	-1 481 500	-3 258 059
DRIFTSRESULTAT		-396 328	-150 187	-10 000	-1 929 004
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	36 994	19 684	17 000	2 000
Finanskostnader	13	-174	-1 446	-500	-500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		36 820	18 238	16 500	1 500
ÅRSRESULTAT		-359 508	-131 949	6 500	-1 927 504
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-359 508	-131 949		



MIKKEL DOBLOUGS GATE 9 AS
ORG.NR. 930 524 514, KUNDENR. 5477

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 362 542	1 362 542
Tomt		102 990	102 990
SUM ANLEGGSMIDLER		1 465 532	1 465 532
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 781	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	28 153
Andre kortsiktige fordringer	15	4 428 381	0
Driftskonto OBOS-banken		206 006	148 152
Sparekonto OBOS-banken		283 997	600 167
SUM OMLØPSMIDLER		4 929 165	776 472
SUM EIENDELER		6 394 697	2 242 004
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	109 200	108 000
Opptjent egenkapital	17	5 670 017	1 617 263
SUM EGENKAPITAL		5 779 217	1 725 263
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	18	341 275	341 275
SUM LANGSIKTIG GJELD		341 275	341 275
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 257	29 229
Leverandørgjeld		256 948	146 237
SUM KORTSIKTIG GJELD		274 205	175 466
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 394 697	2 242 004
Pantstillelse		973 300	973 300
Garantiansvar		0	0



Oslo, 31.03.2023

Styret i Mikkel Doblougs Gate 9 AS

Hans Christian Virik /s/

Morten Harnang /s/

Emil Vaagland /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 252 969
Leie	96 000
Eiendomsskatt	61 372
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 410 341

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-60 000
Felleskostnader	-2 441
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 347 900

NOTE: 3

**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	6 809
Regnskapskorrigeringer	105
Tilskudd fra OBOS	15 500
Fakturert Solhaugen- og Louisesgate 15 Sameie, oppussing utebenker	28 500
SUM ANDRE INNTEKTER	50 914

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-61 790
Mycoteam AS	-13 100
SUM KONSULENTHONORAR	-74 890

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-46 219
Drift/vedlikehold VVS	-249 724
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 924
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 513
Kostnader leiligheter, lokaler	-27 444
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-4 289
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-363 113

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**



10

Mikkel Doblougs Gate 9 AS

Eiendomsskatt	-61 414
Vann- og avløpsavgift	-108 905
Feieavgift	-2 351
Renovasjonsavgift	-107 628
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-280 299

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-15 841
Fjernvarme	-507 460
SUM ENERGI / FYRING	-523 301

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-7 453
Driftsmateriell	-1 458
Vaktmestertjenester	-124 085
Renhold ved firmaer	-1 875
Andre fremmede tjenester	-429
Trykksaker	-509
Andre kontorkostnader	-1 417
Porto	-220
Bank- og kortgebyr	-2 841
Velferdskostnader	-660
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-142 148

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	176
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 830
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	213
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 856
Renter av oppgjør ved salg av leilighet 31	14 919
SUM FINANSINNTEKTER	36 994

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-174
SUM FINANSKOSTNADER	-174

NOTE: 14**BYGNINGER**



Kostpris/bokført verdi	1 362 542
SUM BYGNINGER	1 362 542

Tomten er kjøpt.

Gnr.217/bnr.237

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

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Oppgjør for salg av leilighet 31	4 428 381
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 428 381

NOTE: 16

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 109 200, fordelt på 182 aksjer à kr 600.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17

Opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital pr. 01.01.2022	1 617 263
Salg leilighet	4 412 262
Årets resultat	-359 508
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL	5 670 017

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-341 275
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-341 275



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82953864. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Stoppekraner fyringsanlegg	Samtlige stoppekraner skiftet
2022	Nytt fibernett	Skifte av leverandør fra Telia til Obos Oppnet.
2022	Kjellervinduer	Kjellervinduer pusset ned og malt med Linoljemaling
2020/21	Inngangsdører	Inngangsdører pusset opp
2020/21	Brannsikring	Installert seriekoblede røykvarslere i oppgangene med 10 års levetid.
2016 - 2017	Rehabilitering oppganger	
2011	Tekket om taket og skiftet ut beslag	
2008	Div	To oljekjeler, en elektrokjele og en oljetank ble revet. Hafslund Fjernvarme monterte ny kundesentral med varmeveksler
2007	Oppgradering av kabel-tv anlegg	Gårdens kabel-tv anlegg oppgradert til digital-tv
2007	Oppussing av bad	Badet i sokkelleiligheten bygget om ihht våtromsnormen
2006	Vannmåler	Installert vannmåler
2006	Skiftet 21 stk. punkterte vindusglass	
2005	Rehabilitering	Rehabilitering av balkonger på byggets syd fasade
		Skiftet 40 stk. punkterte vindusglass
2005	Skiftet 11 stk. defekte røykvarslere	
2005	Vaskeri	Ny vaskemaskin



2004	Vedlikehold	Ny servant på tilhørende WC
2003	Brannsikring	Skiftet 30 stk. punkterte vindusglass
2002	Vedlikehold	Installert husbrannslange og 2 røykvarslere i alle leilighetene
2002	Nytt porttelefonanlegg montert	Samtlige inngangsdører til leilighetene ble skiftet



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 23.05.23

Selskapsnummer: 5477 **Selskapsnavn:** Mikkel Doblougs Gate 9 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.