



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 669 164
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 661 678	3 598 767
Sum inntekter		3 661 678	3 598 767
Kostnader			
Lønnskostnad		71 883	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 762	7 050
Annen driftskostnad		1 760 577	1 050 116
Sum kostnader		1 834 222	1 125 626
Driftsresultat		1 827 456	2 473 141
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 787	27 681
Sum finansinntekter		32 787	27 681
Annen finanskostnad		1 423 544	1 249 982
Sum finanskostnader		1 423 544	1 249 982
Netto finans		-1 390 757	-1 222 301
Resultat før skattekostnad		436 699	1 250 840
Årsresultat		436 699	1 250 840
Totalresultat		436 699	1 250 840
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		436 699	1 250 840
Sum overføringer og disponeringer		436 699	1 250 840



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		71 934 500	71 934 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1 763
Sum varige driftsmidler		71 934 501	71 936 263
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		71 934 501	71 936 263
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 500	12 946
Sum fordringer		6 500	12 946
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		668 899	768 600
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		668 899	768 600
Sum omløpsmidler		675 399	781 546
SUM EIENDELER		72 609 900	72 717 809

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 553 913	10 117 214
Sum opptjent egenkapital		10 553 913	10 117 214
Sum egenkapital		10 728 913	10 292 214
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 917 056	24 396 906
Øvrig langsiktig gjeld		37 629 500	37 629 500
Sum annen langsiktig gjeld		61 546 556	62 026 406
Sum langsiktig gjeld		61 546 556	62 026 406
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		211 927	311 656
Leverandørgjeld		38 560	33 768
Annen kortsiktig gjeld		83 943	53 765
Sum kortsiktig gjeld		334 430	399 189
Sum gjeld		61 880 986	62 425 595
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 609 900	72 717 809



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 442127

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 669 164
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 988 669 164
MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 661 678	3 598 767
Sum inntekter		3 661 678	3 598 767
Kostnader			
Lønnskostnad		71 883	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 762	7 050
Annen driftskostnad		1 760 577	1 050 116
Sum kostnader		1 834 222	1 125 626
Driftsresultat		1 827 456	2 473 141
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 787	27 681
Sum finansinntekter		32 787	27 681
Annen finanskostnad		1 423 544	1 249 982
Sum finanskostnader		1 423 544	1 249 982
Netto finans		-1 390 757	-1 222 301
Resultat før skattekostnad		436 699	1 250 840
Årsresultat		436 699	1 250 840
Totalresultat		436 699	1 250 840
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		436 699	1 250 840
Sum overføringer og disponeringer		436 699	1 250 840



Organisasjonsnr: 988 669 164
MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		71 934 500	71 934 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1 763
Sum varige driftsmidler		71 934 501	71 936 263
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		71 934 501	71 936 263
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 500	12 946
Sum fordringer		6 500	12 946
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		668 899	768 600
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		668 899	768 600
Sum omløpsmidler		675 399	781 546
SUM EIENDELER		72 609 900	72 717 809
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	10 553 913	10 117 214
Sum opptjent egenkapital	10 553 913	10 117 214
Sum egenkapital	10 728 913	10 292 214
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 917 056	24 396 906
Øvrig langsiktig gjeld	37 629 500	37 629 500
Sum annen langsiktig gjeld	61 546 556	62 026 406
Sum langsiktig gjeld	61 546 556	62 026 406
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	211 927	311 656
Leverandørgjeld	38 560	33 768
Annen kortsiktig gjeld	83 943	53 765
Sum kortsiktig gjeld	334 430	399 189
Sum gjeld	61 880 986	62 425 595
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	72 609 900	72 717 809



Organisasjonsnr: 988 669 164
MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5927

MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i MIDDELALDERPARKEN 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:

28. april 2025 kl. 18:30, Bakgården i Middelalderparken Borettslag.

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Oppgradering av portrom og utearealer
7. Sandkasse
8. Sikring av trapp
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i MIDDELALDERPARKEN 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
[Navn] 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 [Navn] 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 til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Vedlegg

- 1. 5927 Middelalderparken Borettslag.pdf
- 2. 5927 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Oppgradering av portrom og utearealer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å oppgradere portrommet med skli-sikre fliser og ny belysning. Vi ønsker også å legge ny brostein mellom bakgårdsporten og sykkelskuret. Se vedlegg (på de siste sidene) for bilder og utfyllende informasjon.

Vi ser for oss at en øvre ramme på 160.000 skal være tilstrekkelig for å kjøpe inn nye fliser og brostein, få pigget opp de gamle flisene og lagt nye, trekke nye ledninger og montere nye lamper.

Styrets innstilling
Styret mener at dette bør gjøres.



Forslag til vedtak

Det kan brukes 160.000 på å oppgradere bakgården med nye fliser og lamper i inngangspartiet og legge ny brostein ved bakgårdsporten. Tiltaket finansieres ved låneopptak.

Vedlegg

3. Oppgradering av hovedinngang Saxegaardsgata.pdf

4. LEGGING AV NY BROSTEIN 2025.pdf

Sak 7

Sandkasse

Forslag fremmet av:

Eivind Tjensvoll

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sandkasse

Forslag til vedtak

Vi etablerer sandkasse

Sak 8

Sikring av trapp

Forslag fremmet av:

Eivind Tjensvoll

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Øverst i 3a er det en åpning stor nok for et barn.

Forslag til vedtak

Fikse det.



Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 65000.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024-2025

Styret har gjort mye det siste året. Her er de viktigste tingene som har blitt gjort.

Fornyelse av skuret i bakgården:

- Skuret har fått nytt tak, ny kledning, nye takrenner, ny rominndeling og låsbare skyvedører.
- Bakgårdsporten ikledd spiler og gjort låsbar.
- Full gjennomgang av el-anlegget i fellesområdene og utbedret mangler.

Arbeider på taket:

- Tettet lekkasje-punkter, byttet takstein, rensset takrenner, montert snøfanger mot bakgård, montert profiler på skottrenner for å motvirke nedfall av is og snø
- Vedlikehold av fasaden nederste 3 meter med reparasjoner og ny maling
- Fjernet gammelt granitt-trinn fra dreneringsrenna ut mot gaten, og sikret renna.
- HMS gjennomgang av fellesarealer.
- Bestilt rens av alle viftesjakter tilknyttet bad.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 borettslaget 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3BLBY-JMAQF-VDCZL-LZD3F-YCWYH-HESL8



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-12 17:24:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3BLBV-JMAQF-VDCZL-LZD3I-YCW1Y-HESL8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 669 164, KUNDENR. 5927

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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		382 357	89 076

B. ENDRING I DISP. MIDLER:

Årets resultat (se res.regnskapet)		436 699	1 250 840
Tilbakeføring av avskrivning	13	1 762	7 050
Tillegg for nye langsiktige lån	16	5 702 968	5 258 093
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-5 704 393	-5 637 702
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-478 425	-585 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-41 389	293 281

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		340 968	382 357
-----------------------------------	--	----------------	----------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		675 399	781 546
Kortsiktig gjeld		-334 430	-399 189
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		340 968	382 357



MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 669 164, KUNDENR. 5927

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 608 657	1 569 867	1 577 712	1 578 708
Innkrevde felleskostnader	2	1 574 596	1 443 900	1 573 583	1 573 292
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 183 253	3 013 767	3 151 295	3 152 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 883	-8 460	-8 460	-8 000
Styrehonorar	4	-63 000	-60 000	-60 000	-63 000
Avskrivninger	13	-1 762	-7 050	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 501	-8 300	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-67 913	-64 585	-66 000	-69 000
Konsulenthonorar	6	-4 683	-3 094	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-738 102	-125 717	-101 000	-101 000
Forsikringer		-235 685	-225 879	-247 500	-293 000
Kommunale avgifter	8	-310 534	-272 304	-307 900	-343 040
Energifyring		-109 488	-107 089	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 391	-94 500	-98 000	-100 000
Andre driftskostnader	9	-184 280	-148 649	-142 000	-151 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 834 222	-1 125 626	-1 166 360	-1 266 040
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 349 031	1 888 141	1 984 935	1 885 960
Innbetalt andel fellesgjeld		478 425	585 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 827 456	2 473 141	1 984 935	1 885 960
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	32 787	27 681	20 000	20 000
Finanskostnader	11	-1 423 544	-1 249 982	-1 378 000	-1 369 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 390 757	-1 222 301	-1 358 000	-1 349 000
ÅRSRESULTAT		436 699	1 250 840	626 935	536 960
Overføringer:					
Til annen egenkapital		436 699	1 250 840		



MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 669 164, KUNDENR. 5927

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	63 304 500	63 304 500
Tomt		8 630 000	8 630 000
Andre varige driftsmidler	13	1	1 763
SUM ANLEGGSMIDLER		71 934 501	71 936 263
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		688	488
Andre kortsiktige fordringer	14	5 812	12 458
Driftskonto OBOS-banken		560 333	663 821
Sparekonto OBOS-banken		108 566	104 779
SUM OMLØPSMIDLER		675 399	781 546
SUM EIENDELER		72 609 900	72 717 809
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 35 * 5 000		175 000	175 000
Annen egenkapital	15	10 553 913	10 117 214
SUM EGENKAPITAL		10 728 913	10 292 214
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	23 917 056	24 396 906
Borettsinnskudd	17	37 629 500	37 629 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		61 546 556	62 026 406
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		83 943	53 765
Leverandørgjeld		38 560	33 768
Påløpte renter		145 567	218 862
Påløpte avdrag		66 360	92 794
SUM KORTSIKTIG GJELD		334 430	399 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 609 900	72 717 809
Pantstillelse	18	94 533 650	94 123 650
Garantiansvar		0	0
Oslo, ____ 2025			
Styret i Middelalderparken Borettslag			
Dagfinn Andersen	Erik Auestad	Pernille S. Laustsen	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

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 andelseierens 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. Andelseiere 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**

Felleskostnader	1 479 060
Bredbånd	94 500
Eiendomsskatt	1 036
Kapitalkostnader på IN-lån	768 270
Kapitalkostnader IN lån II	836 883
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-725
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	4 229
Overført til kapitalkostnader	-1 608 657
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 574 596

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 883
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 883

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 63 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 501.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 683
SUM KONSULENTHONORAR	-4 683

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-555 288
Drift/vedlikehold VVS	-23 744
Drift/vedlikehold elektro	-86 961
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 474
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-41 296
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 892
Kostnader dugnader	-2 448
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-738 102

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 041
Vann- og avløpsavgift	-172 373
Føleavgift	-1 360
Renovasjonsavgift	-135 761
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-310 534

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 686
Diverse leiekostnader/leasing	-6 719
Driftsmateriell	-29 482
Lyspærer og sikringer	-13 809
Vaktmestertjenester	-49 992
Renhold ved firmaer	-68 973
Andre fremmede tjenester	-601
Andre kontorkostnader	-1 043
Bank- og kortgebyr	-2 760
Konstaterte tap	-216
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-184 280

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 097
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 787
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 787
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 116
SUM FINANSINTEKTER	32 787

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-577 767
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-516 628
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-34 916
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-283 015
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-11 197
Renter på leverandørgjeld	-21
SUM FINANSKOSTNADER	-1 423 544

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	63 304 500
SUM BYGNINGER	63 304 500

Tomten er kjøpt.

Gnr.233/bnr.364 M. flere

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Utendørs pizzaovn	
Tilgang 2021	21 150
Avskrevet tidligere	-19 387
Avskrevet i år	-1 762
	<u>1</u>
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -1 762

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-ordningen	5 742
Tilbakeført purregebyr	70
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 812

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 399 860
Egenkapital fra IN tidligere år	8 141 335
Egenkapital fra IN 2024	478 425
Reduksjon EK fra IN	-2 465 707
SUM ANNEN EGENKAPITAL	10 553 913

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt (overført fra OBOS-banken)

Renter 31.12: 5,79%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2009	-17 065 850	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 285 384	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	250 917	
Nedbetalt tidligere, IN	4 714 112	
Nedbetalt i år, IN	107 419	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-8 708 018

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

OBOS Boligkreditt (overført fra OBOS-banken)

Renter 31.12: 5,79%, løpetid 36 år

Opprinnelig, 2009	-17 065 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 485 193	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	263 345	
Nedbetalt tidligere, IN	3 427 223	
Nedbetalt i år, IN	371 006	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-9 518 233

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesaften pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-5 258 093	
Nedbetalt tidligere	80 125	
Nedbetalt i år	5 177 968	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesaften pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-5 527 968	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-5 527 968

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesaften pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2024	-175 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	12 163	
		-162 837

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-23 917 056**



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2026	
104, 105, 106, 108, 204, 205		150
207, 304, 305, 307, 404, 405		150
407		150
107		200
103, 206, 208, 306, 308, 406		250
408		250
101, 201, 203, 301, 303, 401		300
403		300
102, 202, 302, 402		350
501		400
503		450
502		500

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-37 629 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-37 629 500

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 629 500
Pantelån	23 917 056
Påløpte avdrag	66 360
Beregnete IN-forpliktelser	6 154 053
TOTALT	67 766 969

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

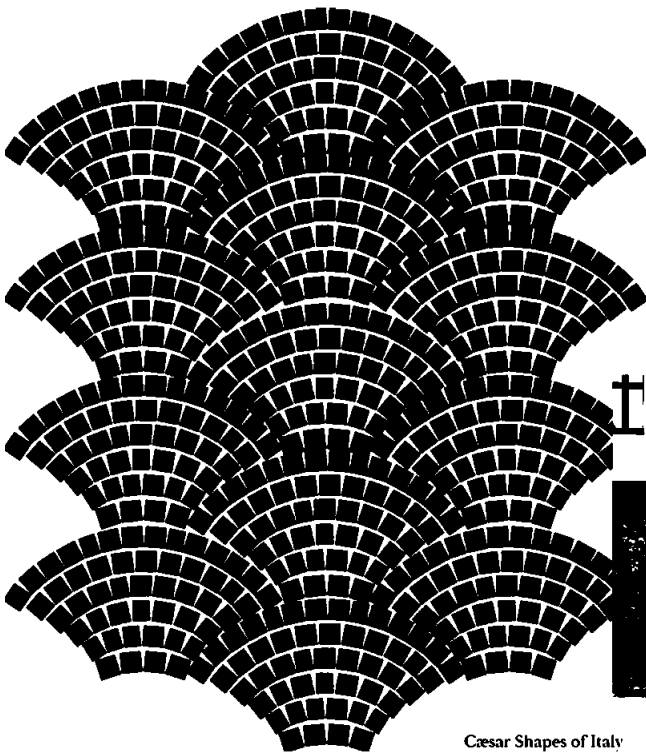
Bygninger	63 304 500
Tomt	8 630 000
TOTALT	71 934 500

OPPGRADERING AV HOVEDINNGANG

2025

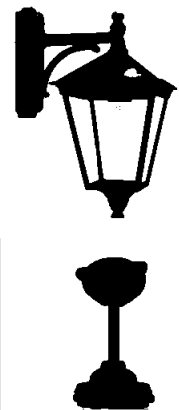
Etter en HMS-gjennomgang av bygningsmassen og flere snøfulle vintre har styret konkludert med at flisene i inngangspartiet ikke er sklisikre. Den midlertidige løsningen med sklisikker tape slipes raskt bort, som øker risiko for skli- og fallskader i inngangspartiet. Et av styrets medlemmer er ansatt i FagFlis og får innkjøpspriser på alle produkter. På bakgrunn av dette tenker styret at det er et godt tidspunkt å sikre/oppgradere inngangspartiet.

Utbedringen vil forholde seg til gårdens allerede tidstypiske detaljer og videreføre noen av oppgraderingen som allerede er gjort. Nye vegghengte lamper på hver side av postkassene i samme stil som andre utendørs belysning, vi vil trekke noe av den vegghengte belysningen opp i taket og flislegge med klassiske sklisikre og slitesterke fliser. Vi velger et mindre format på flisene som er tidstypisk for epoken. Taket vil bli malt på vårdugnad for å holde kosten nede. Siden takhøyden ikke er så høy maler vi i samme farge som veggene, for å skape en luftigere romfølelse og fjerne kontrasten mellom tak og vegg. Belysning nede ved gulv bak sykler dere flere av lampene er knust vil også skiftes ut.



Cæsar Shapes of Italy

SAXEGAARDSGATA



LEGGING AV NY BROSTEIN 2025

Styret ønsker å oppgradere det avbildede området med brostein, ettersom det ikke er hensiktsmessig å ha jord der. En slik oppgradering vil gi området mellom skuret og bakgårdsporten et mer helhetlig og funksjonelt uttrykk, samtidig som det vil fremstå betydelig penere enn dagens løsning.

I forbindelse med arbeidet vil det også være mulig å forbedre dreneringen fra hushjørnet og ned mot skuret, slik at mer av overvannet ledes bort fra både fasade og skur.

Styret ser for seg at deler av arbeidet kan gjennomføres på dugnad i løpet av sommerhalvåret. I samme omgang vil man kunne vedlikeholde eksisterende brostein ved å etterfylle fugesand, noe som vil bidra til å hindre ugress og trerøtter i å vokse opp langs borettslagets fasade.



Vedlegg

2025.pdf



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 5927 Selskapsnavn: MIDDELALDERPARKEN 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.