



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 309 430
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS MARIDALSVEIEN 205
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 08.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 481 899	10 476 056
Sum inntekter		9 481 899	10 476 056
Kostnader			
Lønnskostnad		286 052	283 360
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 475	
Annen driftskostnad		3 803 897	7 395 073
Sum kostnader		4 162 424	7 678 433
Driftsresultat		5 319 474	2 797 623
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 525	47 509
Sum finansinntekter		16 525	47 509
Annen finanskostnad		2 585 306	3 219 793
Sum finanskostnader		2 585 306	3 219 793
Netto finans		-2 568 781	-3 172 284
Ordinært resultat før skattekostnad		2 750 693	-374 661
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 750 693	-374 661
Årsresultat		2 750 693	-374 661
Totalresultat		2 750 693	-374 661
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 750 693	-374 661
Sum overføringer og disponeringer		2 750 693	-374 661



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		206 196 585	206 196 585
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		289 900	
Sum varige driftsmidler		206 486 485	206 196 585
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		206 486 485	206 196 585
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		578	
Andre fordringer		130 140	180 238
Sum fordringer		130 717	180 238
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 292 931	3 453 716
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 292 931	3 453 716
Sum omløpsmidler		2 423 649	3 633 954
SUM EIENDELER		208 910 134	209 830 539



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		146 400	146 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		146 400	146 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		98 849 665	96 098 972
Sum opptjent egenkapital		98 849 665	96 098 972
Sum egenkapital		98 996 065	96 245 372
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		109 657 228	112 994 395
Sum annen langsiktig gjeld		109 657 228	112 994 395
Sum langsiktig gjeld		109 657 228	112 994 395
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 685	19 194
Leverandørgjeld		105 750	422 531
Skyldige offentlige avgifter		11 320	13 830
Annen kortsiktig gjeld		128 085	135 216
Sum kortsiktig gjeld		256 840	590 772
Sum gjeld		109 914 068	113 585 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		208 910 134	209 830 539



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672756

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 309 430
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS MARIDALSVEIEN 205
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 921 309 430
AS MARIDALSVEIEN 205

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 481 899	10 476 056
Sum inntekter		9 481 899	10 476 056
Kostnader			
Lønnskostnad		286 052	283 360
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 475	
Annen driftskostnad		3 803 897	7 395 073
Sum kostnader		4 162 424	7 678 433
Driftsresultat		5 319 474	2 797 623
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 525	47 509
Sum finansinntekter		16 525	47 509
Annen finanskostnad		2 585 306	3 219 793
Sum finanskostnader		2 585 306	3 219 793
Netto finans		-2 568 781	-3 172 284
Ordinært resultat før skattekostnad		2 750 693	-374 661
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 750 693	-374 661
Årsresultat		2 750 693	-374 661
Totalresultat		2 750 693	-374 661
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 750 693	-374 661
Sum overføringer og disponeringer		2 750 693	-374 661



Organisasjonsnr: 921 309 430
AS MARIDALSVEIEN 205

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		206 196 585	206 196 585
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		289 900	
Sum varige driftsmidler		206 486 485	206 196 585

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		206 486 485	206 196 585
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		578	
Andre fordringer		130 140	180 238
Sum fordringer		130 717	180 238

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 292 931	3 453 716
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 292 931	3 453 716

Sum omløpsmidler		2 423 649	3 633 954
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		208 910 134	209 830 539
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		146 400	146 400



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	146 400	146 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	98 849 665	96 098 972
Sum opptjent egenkapital	98 849 665	96 098 972
Sum egenkapital	98 996 065	96 245 372
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	109 657 228	112 994 395
Sum annen langsiktig gjeld	109 657 228	112 994 395
Sum langsiktig gjeld	109 657 228	112 994 395
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 685	19 194
Leverandørgjeld	105 750	422 531
Skyldige offentlige avgifter	11 320	13 830
Annen kortsiktig gjeld	128 085	135 216
Sum kortsiktig gjeld	256 840	590 772
Sum gjeld	109 914 068	113 585 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	208 910 134	209 830 539



Organisasjonsnr: 921 309 430
AS MARIDALSVEIEN 205

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
1.00

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:
Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til aksjonærene i AS Maridalsveien 205

Velkommen til digital generalforsamling i perioden 3. – 6. mai 2021.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AS Maridalsveien 205 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Årsmøtet åpnes **03.05.2021** og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er **06.05.2021**

Selskapsnummer: 7038 Selskapsnavn: AS Maridalsveien 205

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 2: Valg av protokollvitne er foreslått Eskil Flakstad og Miriam Welding Nohre Lund

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 3: Fastsettelse av styrehonorarer kr 90 000,- for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 4: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 5: A) Åpne for salg av garasjeplasser til eksterne. Se s. 16

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styremedlem	Ellen Halsbog Lange	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Petter Dyrnes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Ellen Trautman Olerud	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i AS Maridalsveien 205
avholdes digitalt i perioden 3. – 6. mai 2021.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Åpne for salg av garasjeplasser til eksterne

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år

Oslo, 30.03.2021
Styret i AS Maridalsveien 205

Oddbjørn Hansen /s/

Petter Dyrnes /s/

Ellen Halsbog Lange /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Oddbjørn Hansen	Maridalsveien 205
Styremedlem	Petter Dyrnes (på valg)	Maridalsveien 205
Styremedlem	Ellen Halsbog Lange (på valg)	Maridalsveien 205
Varamedlem	Jorun Lunestad	Maridalsveien 205
Varamedlem	Ellen T. Olerud (på valg)	Maridalsveien 205

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om AS Maridalsveien 205

Aksjeselskapet består av 183 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

AS Maridalsveien 205 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921309430, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Maridalsveien 205

Gårds- og bruksnummer:
222 122

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

AS Maridalsveien 205 har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har vært et produktivt år. Vi har brukt tid på å kartlegge behovene for vedlikehold både på kort og lang sikt. Noe er gjennomført, noe er planlagt for 2021-2024: Rens av ventilasjon, maling av fellesområdene, vedlikehold av taket, rens av avløpsrør

Det ble bygget flere boder i kjelleren som har blitt solgt til beboere i løpet av 2019 og 2020 som totalt har gitt gården en ekstra inntekt på 290.000,-. Det ble rom for å bruke 500.000,- av oppsparte midler til å foreta en ekstra nedbetaling av gårdens lån.



Vi har hatt stort fokus på brannsikkerhet og har utbedret nødlysanlegget, reparert alarmklokker og byttet ut gamle slukkeapparater i leilighetene.

Det ble kjøpt inn nytt callinganlegg da det gamle anlegget brått sluttet å fungere i mange leiligheter. Det var ikke budsjettert med dette og styret brukte av oppsparte midler til å kjøpe nytt anlegg.

I forbindelse med korona-epidemien har det i perioder vært ekstra renhold av dører, håndløpere og heisknapper. Styret satte ned en gruppe av frivillige beboere som handlet mat for de som satt i karantene. Det var hyggelig å se samholdet i gården og hvor mange som ønsket å stille opp og hjelpe naboene når pandemien var på sitt verste.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 9 481 899,-.

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte felleskostnader. Avvik mot budsjett skyldes tomme leieforhold for garasje- og p-plasser, samt stipulerte felleskostnader vaktmesterbolig.

Andre inntekter, kr 98 068,-, består i hovedsak av salg av boder, men også diverse mindre inntekter. Se note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 162 425,-.

Dette er kr 757 575,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold og konsulenthonorar, i tillegg til lave energipriser i 2020, samt noe lavere kommunale avgifter enn forventet.

Resultat

Årets resultat på kr 2 750 693,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 166 809,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 901 000,- til normal drift og nødvendig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Maridalsveien 205.

Lån

AS Maridalsveien 205 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Maridalsveien 205

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Maridalsveien 205.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 selskapets 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PC1M0E-IE700-EZ1LL-EAGX5-4FP8F-5E43C



AS MARIDALSVEIEN 205
ORG.NR. 921 309 430, KUNDENR. 7038

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 383 831	8 800 992	9 418 000	9 456 000
Andre inntekter	3	98 068	1 675 064	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 481 899	10 476 056	9 418 000	9 456 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-196 052	-193 360	-207 000	-201 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-72 475	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 416	-14 377	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-233 783	-227 193	-233 000	-240 000
Konsulenthonorar	7	-252 831	-2 749 489	-650 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-888 693	-1 772 186	-1 078 000	-901 000
Forsikringer		-376 837	-341 905	-359 000	-382 500
Kommunale avgifter	9	-792 575	-801 987	-849 000	-889 500
Energi/fyring		-426 675	-635 034	-650 000	-580 000
TV-anlegg/bredbånd		-307 260	-309 227	-330 000	-312 000
Andre driftskostnader	10	-508 829	-543 675	-459 000	-586 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 162 425	-7 678 433	-4 920 000	-4 257 000
DRIFTSRESULTAT		5 319 474	2 797 623	4 498 000	5 199 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 525	47 509	0	0
Finanskostnader	12	-2 585 306	-3 219 793	-3 468 000	-2 111 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 568 781	-3 172 284	-3 468 000	-2 111 000
ÅRSRESULTAT		2 750 693	-374 661	1 030 000	3 088 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 750 693	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-374 661		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	205 048 327	205 048 327
Tomt		1 148 258	1 148 258
Andre varige driftsmidler	14	289 900	0
SUM ANLEGGSMIDLER		206 486 485	206 196 585
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		24 522	59 528
Andre kortsiktige fordringer	15	106 196	120 710
Driftskonto OBOS-banken		473 472	104 267
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 439	8 151
Sparekonto OBOS-banken		1 814 020	3 341 298
SUM OMLØPSMIDLER		2 423 649	3 633 954
SUM EIENDELER		208 910 134	209 830 539
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	146 400	146 400
Opptjent egenkapital		98 849 665	96 098 972
SUM EGENKAPITAL		98 996 065	96 245 372
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	109 657 228	112 994 395
SUM LANGSIKTIG GJELD		109 657 228	112 994 395
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		111 382	121 587
Leverandørgjeld		105 750	422 531
Skyldige offentlige avgifter	18	11 320	13 830
Påløpte renter		11 685	19 194
Annen kortsiktig gjeld	19	16 703	13 629
SUM KORTSIKTIG GJELD		256 840	590 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		208 910 134	209 830 539
Pantstillelse	20	170 000 000	170 000 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 30.03.2021
Styret i AS Maridalsveien 205

Oddbjørn Hansen /s/

Petter Dyrnes /s/

Ellen Halsbog Lange /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 145 296
Garasje	156 803
Leie	81 708
Parkering	72 827
Tomteleie	66 000
Bodleie	15 000
Eiendomsskatt	396
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 538 030

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-7 227
Garasje	-7 100
Felleskostnader	-139 872
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 383 831

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Garasjeleie	3 500
Salg boder	85 000
Lading av kjøretøy mm	2 418
Nøkler	350
Utleie	6 800
SUM ANDRE INNTEKTER	98 068

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-133 621
Annen lønn, ikke feriepenger	-4 000
Påløpte feriepenger	-16 703
Arbeidsgiveravgift	-34 561
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 680
Pensjonskostnader innskudd	-6 101
Yrkesskadeforsikring	-5 747
SUM PERSONALKOSTNADER	-196 052

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 416.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 119
OPAK AS	-48 196
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-776
Andre konsulentonorarer	-189 740
SUM KONSULENTHONORAR	-252 831

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-217 265
Drift/vedlikehold elektro	-23 197
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 733
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-31 881
Drift/vedlikehold heisanlegg	-189 414
Drift/vedlikehold brannsikring	-257 799
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 224
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-49 498
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-69 682
Egenandel forsikring	-33 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-888 693

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 706
Vann- og avløpsavgift	-476 126
Renovasjonsavgift	-311 743
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-792 575

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-64 999
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 859
Diverse leiekostnader/leasing	-41 503
Verktøy og redskaper	-2 249
Telefon-/kontormaskiner	-4 895
Driftsmateriell	-17 872
Lyspærer og sikringer	-6 050
Renhold ved firmaer	-350 429
Webhuset	-1 508
Trykksaker	-1 172
Andre kontorkostnader	-579
Telefon/bredbånd	-800
Porto	-3 660
Drivstoff biler, maskiner osv.	-511
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-370
Bank- og kortgebyr	-5 373
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-508 829

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	263
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 722
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 540
SUM FINANSINNTEKTER	16 525

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 584 148
Andre rentekostnader	-1 158
SUM FINANSKOSTNADER	-2 585 306

NOTE: 13**BYGNINGER**

Saldo 1.1	8 420 560
Tilgang	196 627 767
SUM BYGNINGER	205 048 327

Tomten ble kjøpt i 1939. Gnr.222/bnr.122

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 130.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelhus	
Tilgang 2020	362 375
Avskrevet i år	-72 475
	289 900
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	289 900

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-72 475****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	895
Kundefordringer	578
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2021)	104 723
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	106 196

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 146 400 fordelt på 183 aksjer à kr 800.

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-124 765 145	
Nedbetalt tidligere	11 770 750	
Nedbetalt i år	3 337 167	
		-109 657 228
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-109 657 228

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-5 439
Skyldig arbeidsgiveravgift		-5 881
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-11 320

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-16 703
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-16 703

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån		109 657 228
TOTALT		109 657 228

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger		205 048 327
Tomt		1 148 258
TOTALT		206 196 585



5. INNKOMNE FORSLAG

A: Åpne for salg av garasje plasser til eksterne

Forslagsstiller: Andre Rannem

Saksinformasjon: Aksjonæren ønsker at saken fra generalforsamlingen i fjor om salg av garasje plasser tas opp igjen i år og stemmes over. I dag sier vedtektene at kun aksjonærer kan eie garasje plass. Rannem ber om at det stemmes for å åpne for at også eksterne kan kjøpe garasje plass.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen går inn for at vedtektene endres slik at det åpnes for at eksterne kan kjøpe garasje plasser.

Nåværende tekst i vedtektene punkt 8.2 Eierbegrensing: "Kun aksjonærer har adgang til å kjøpe bruksrettighet til parkeringsplass. Ingen aksjonær har rett til å kjøpe mer enn 1 parkeringsplass."

Endres til: "Både aksjonærer og eksterne har adgang til å kjøpe bruksrettighet til garasje plass. En aksjonær eller ekstern eier har kun rett til å kjøpe 1 garasje plass."

Styrets innstilling:

Styret imøteser diskusjonen og minner om at det kreves to tredjedels (67%) flertall for å gjøre endringen i vedtektene.



**6. VALG AV TILLITSVALGTE
STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ellen Halsbog Lange, Maridalsveien 206

Petter Dyrnes, Maridalsveien 205

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Oddbjørn Hansen Maridalsveien 205

Jorun Lunestad Maridalsveien 205

B. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

1. Ellen Trautman Olerud, Maridalsveien 205

I styret for AS Maridalsveien 205



Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret

Styret har ikke faste treffetider, men telefonnummer og e-post adresse til styret er slått opp i oppgangen og finnes på selskapets hjemmeside:
www.maridalsveien205.no

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, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmestertjeneste

Vaktmester Morten Jensen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i boligaksjeselskapet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Renhold

Boligaksjeselskapet har avtale med Absolutt Rent om renhold av Boligaksjeselskapets fellesarealer.

Parkering

Kontakt styret for å få stå på venteliste for å kjøpe/leie en plass.

Nøkler/skilt

Nøkler til hoved ytterdør kan bestilles hos styret.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1581304. 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.

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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. AS Maridalsveien 205 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2011 - 2012 Påbygging og ombygging.

Bygningen er påbygget i bredden og i høyden med en ny etasje, samt at eksisterende arealer er rehabilitert. Hovedentreprenør er Kruse Smith.