



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 966 180 129  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		824 048	987 657
<b>Sum inntekter</b>		<b>824 048</b>	<b>987 657</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		606 622	947 432
<b>Sum kostnader</b>		<b>606 622</b>	<b>947 432</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>217 426</b>	<b>40 225</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 841	1 144
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 841</b>	<b>1 144</b>
Annen finanskostnad		49 731	61 952
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>49 731</b>	<b>61 952</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-47 890</b>	<b>-60 808</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>169 535</b>	<b>-20 583</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>169 535</b>	<b>-20 583</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>169 535</b>	<b>-20 583</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>169 535</b>	<b>-20 583</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		169 535	-20 583
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>169 535</b>	<b>-20 583</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 193 275	9 156 180
Sum varige driftsmidler		9 193 275	9 156 180
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 193 275	9 156 180
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		4 363	14 252
Sum fordringer		4 363	14 252
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		82 787	125 119
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		82 787	125 119
Sum omløpsmidler		87 150	139 371
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 280 425</b>	<b>9 295 551</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 700</b>	<b>1 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 031 433	3 861 898
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 031 433</b>	<b>3 861 898</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 033 133</b>	<b>3 863 598</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 692 559	2 866 617
Øvrig langsiktig gjeld		2 510 000	2 510 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 202 559</b>	<b>5 376 617</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 202 559</b>	<b>5 376 617</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 635	44 770
Leverandørgjeld		98	5 970
Annen kortsiktig gjeld			4 596
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 733</b>	<b>55 336</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 247 292</b>	<b>5 431 953</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 280 425</b>	<b>9 295 551</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 792510

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 966 180 129  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.08.2022



Organisasjonsnr: 966 180 129  
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		824 048	987 657
<b>Sum inntekter</b>		<b>824 048</b>	<b>987 657</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		606 622	947 432
<b>Sum kostnader</b>		<b>606 622</b>	<b>947 432</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>217 426</b>	<b>40 225</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 841	1 144
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 841</b>	<b>1 144</b>
Annen finanskostnad		49 731	61 952
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>49 731</b>	<b>61 952</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-47 890</b>	<b>-60 808</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>169 535</b>	<b>-20 583</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>169 535</b>	<b>-20 583</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>169 535</b>	<b>-20 583</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>169 535</b>	<b>-20 583</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		169 535	-20 583
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>169 535</b>	<b>-20 583</b>



Organisasjonsnr: 966 180 129  
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		9 193 275	9 156 180
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 193 275	9 156 180
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		4 363	14 252
Sum fordringer		4 363	14 252
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		82 787	125 119
Sum omløpsmidler		87 150	139 371
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 280 425</b>	<b>9 295 551</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 031 433	3 861 898



Sum opptjent egenkapital	4 031 433	3 861 898
Sum egenkapital	4 033 133	3 863 598
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 692 559	2 866 617
Øvrig langsiktig gjeld	2 510 000	2 510 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 202 559	5 376 617
Sum langsiktig gjeld	5 202 559	5 376 617
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	44 635	44 770
Leverandørgjeld	98	5 970
Annen kortsiktig gjeld		4 596
Sum kortsiktig gjeld	44 733	55 336
Sum gjeld	5 247 292	5 431 953
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 280 425</b>	<b>9 295 551</b>





Organisasjonsnr: 966 180 129  
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

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

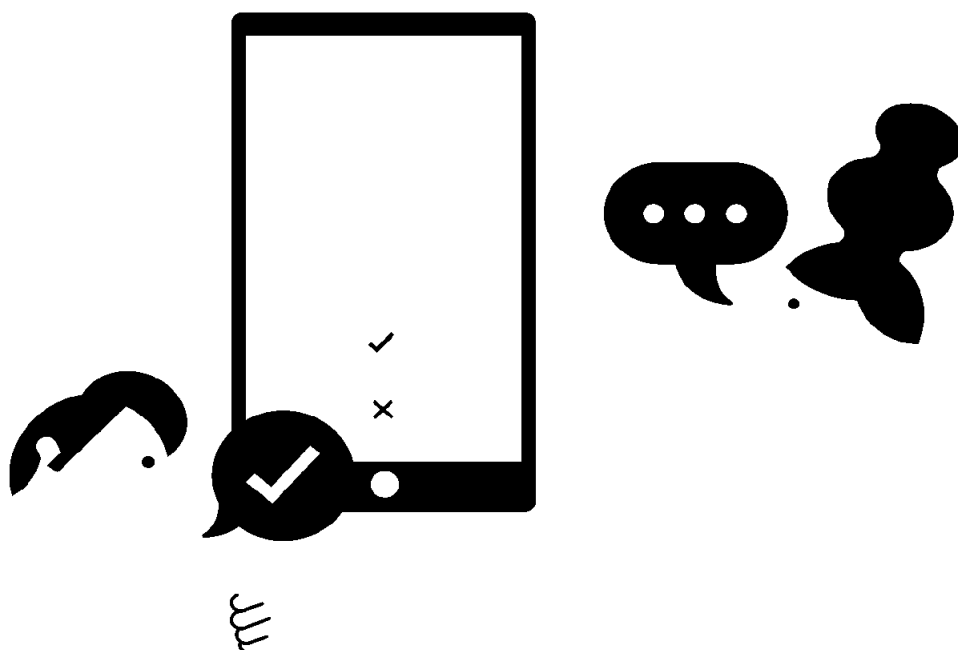
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2022

Brl Maridalsveien 4

Digitalt årsmøte avholdes 7. juni - 10. juni 2022

Selskapsnummer: 8191





## Velkommen til årsmøte i Brl Maridalsveien 4

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. juni kl. 16:00 og lukker 10. juni kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8191>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder ble Pavlina Lucas foreslått
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Brl Maridalsveien 4**



Sak 1

## 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 2

## Valg av møteleder ble Pavlina Lucas foreslått

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Som møteleder ble

**Forslag til vedtak**

Pavlina Lucas ble valgt

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat, kr 169 535,-, til egenkapital.

## **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

## **Vedlegg**

1. 8191 Årsrapport2021 rev. 24.05.2022.pdf

Sak 5

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Pavlina Lucas

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Philip Torjussen Ricanek
- Sindre Lilleseth

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ulrik Einarson



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Pavlina Lucas	Maridalsveien 4 B
Styremedlem	Torvald Ulrik Einarson	Maridalsveien 4 C
Styremedlem	Sindre Lilleseth	Maridalsveien 4 C
Varamedlem	Sølvi Maria S. Blindheim	Maridalsveien 4 C

### Valgkomiteen

Maria Evelina Fransson	Maridalsveien 4 A
------------------------	-------------------

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Brl Maridalsveien 4

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Brl Maridalsveien 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 966180129, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Maridalsveien 4

Gårds- og bruksnummer:

208 396

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brl Maridalsveien 4 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Styrets arbeid 05.2021-06.2022

Siden forrige generalforsamling har styret i tillegg til den normale driften av sameiet og borettslaget gjennomført følgende arbeid:

1. Engasjert MURMESTER OG ENTREPRENØR AS til å sikre og reparere gesimsen på fasaden mot Maridalsveien. Arbeidet ble fullført i november 2021.
2. Reforhandlet internettavtalen med Telia for perioden januar 2022 til desember 2024, som innebærer at vi betaler omtrent kr 12.000 mindre per år.
3. Engasjert Active Brannvern AS for å inspisere og oppgradere alle brannslukningsapparatene.



4. Organisert bodene i kjelleren slik at seksjon 1 flytter inn i sin tildelte bod, og at bodene er omorganisert slik at alle andeseierne i A-bygget og B-bygget nå har bod i kjelleren.
5. Revidert husreglene slik at ny rutine for å melde skade til forsikringsselskapet (Gjensidige) og endrede regler for husdyrhold nå ligger inne i den nyeste versjonen. (de nye reglene ble lagt i postboksene i papirutgave og de ble også publisert på vår facebookgruppe.)
6. Innhentet flere tilbud angående oppgradering av lampene i fellesarealene. Dette arbeidet vil fullføres i løpet av året.
7. Innhentet et tilbud angående å reparere brostein i bakgården, og for etablering av sykkelbok i bakgården. Tilbudet er utenfor vårt budsjett, og det foregår arbeid med å innhente alternative tilbud.
8. Siden forrige generalforsamling har styret hatt fem styremøter (september 2021, november 2021, februar 2022, april 2022 og mai 2022), og organisert to dugnader, herunder høsten 2021 og våren 2022.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 824 048,-.  
Avvik mot budsjettet og skyldes refusjon av dugnadsgebyr.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 606 622,-.  
Dette er kr 41 378,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avregning mot sameiet, der borettslagets andel av egenkapital er avregnet kot kostnader til sameiet..

### Resultat

Årets resultat på kr 169 535,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 42 417,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000,-. Det er sameiet som står for vedlikehold av bygningsmassen.

### Forsikring

Forsikringen i borettslaget er kun sikringsordning av felleskostnadene. Bygningsforsikringen står på sameiet.

### Lån

Brl Maridalsveien 4 har to lån i Husbanken og ett lån i OBOS-banken. Lånet i OBOS-banken er avdragsfritt frem til 30.05.2024. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 10 i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Maridalsveien 4

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Maridalsveien 4.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OBOAG-GP3WG-XUMTN-XJ2JQ-50411-JJECK



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-23 09:10:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OBOAG-GP3WG-XUMTN-XJ2JQ-50411-JJECK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validere - <https://penneo.com/validate>

10 av 22 319 Årsrapport 2021 rev. 24.06.2022.pdf



## BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4 ORG.NR. 966 180 129, KUNDENR. 8191

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>84 035</b>	<b>96 876</b>	<b>84 035</b>	<b>42 417</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		169 535	-20 583	144 000	184 000
Tillegg for nye langsiktige lån	10	0	2 300 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	10	-174 058	-2 292 258	-174 000	-174 000
Endring egenkapital i fellesanlegg	13	-37 095			
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-41 618</b>	<b>-12 841</b>	<b>-30 000</b>	<b>10 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>42 417</b>	<b>84 035</b>	<b>54 035</b>	<b>52 417</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		87 150	139 371		
Kortsiktig gjeld		-44 733	-55 336		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>42 417</b>	<b>84 035</b>		



**BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4**  
**ORG.NR. 966 180 129, KUNDENR. 8191**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	824 628	965 158	841 000	899 000
Andre inntekter	3	-580	22 499	0	-16 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>824 048</b>	<b>987 657</b>	<b>841 000</b>	<b>883 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	4	-6 729	-13 921	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-45 650	-44 385	-46 000	-48 000
Konsulenthonorar		0	-2 520	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	5	0	-22 948	0	-3 000
Forsikringer		-5 046	-6 773	-7 000	-6 000
Kostnader sameie	13	-546 541	-848 198	-582 000	-582 000
Andre driftskostnader	6	-2 656	-8 687	-3 000	-3 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-606 622</b>	<b>-947 432</b>	<b>-648 000</b>	<b>-652 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>217 426</b>	<b>40 225</b>	<b>193 000</b>	<b>231 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	7	1 841	1 144	0	0
Finanskostnader	8	-49 731	-61 952	-49 000	-47 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-47 890</b>	<b>-60 808</b>	<b>-49 000</b>	<b>-47 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>169 535</b>	<b>-20 583</b>	<b>144 000</b>	<b>184 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		169 535	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-20 583		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	9	7 809 400	7 809 400
Tomt	9	1 271 300	1 271 300
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	112 575	75 480
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 193 275</b>	<b>9 156 180</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 363	4 409
Andre kortsiktige fordringer		0	9 843
Driftskonto OBOS-banken		82 787	125 119
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>87 150</b>	<b>139 371</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 280 425</b>	<b>9 295 551</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		4 031 433	3 861 898
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 033 133</b>	<b>3 863 598</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	2 692 559	2 866 617
Borettsinnskudd	11	2 510 000	2 510 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 202 559</b>	<b>5 376 617</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 596
Leverandørgjeld		98	5 970
Påløpte renter		1 073	1 277
Påløpte avdrag		43 562	43 494
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>44 733</b>	<b>55 336</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 280 425</b>	<b>9 295 551</b>
Pantstillelse	12	9 727 480	9 727 480
Garantiansvar	13	139 343	153 409

Oslo, 22.05.2022

Styret i Borettslaget Maridalsveien 4

Pavlina Lucas /s/

Torvald Ulrik Einarson /s/

Sindre Lilleseth /s/

**NOTE: 1**



## REGNSKAPSPRINSIPPER

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

## INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

## HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

## FORDRINGER

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

## ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	580 260
avdrag husbanken	173 544
renter OBOS	53 328
Dugnad	20 400
renter husbanken	13 296
Refusjon dugnad	-16 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>824 628</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Rettelser 2020	-580
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>-580</b>



**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 729.

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ikke drift og vedlikehold i 2021

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>0</b>
---------------------------------	----------

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

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-109
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-244
Bank- og kortgebyr	-2 254
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 656</b>

**NOTE: 7****FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	72
Andre renteinntekter	1 769
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 841</b>

**NOTE: 8****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 417
Husbanken	-811
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-45 503
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-49 731</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1993	7 809 400
Tomt	1 271 300
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>9 080 700</b>

Gnr.208/bnr.396

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

**NOTE: 10****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HUSBANKEN**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1994	-4 737 000
Nedbetalt tidligere	4 281 215
Nedbetalt i år	140 247

-315 538

**HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 1999	-570 000
Nedbetalt tidligere	459 168
Nedbetalt i år	33 811

-77 021

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-2 300 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0

-2 300 000

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 692 559****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 betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholder 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 tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene 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	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/05-2024
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2024	
1, 2, 3, 4, 5, 6		500
13, 14, 15		600
7, 8, 9		650
10, 11, 12		700
16		800
17		850

**NOTE: 11****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1993	-2 510 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 510 000</b>

**NOTE: 12****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 510 000
Pantelån	2 692 559
Påløpte avdrag	43 562
<b>TOTALT</b>	<b>5 246 121</b>

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

Bygninger	7 809 400
Tomt	1 271 300
<b>TOTALT</b>	<b>9 080 700</b>

**NOTE: 13****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 88,7 % av Sameiet Maridalsveien 4.

Eierandelen av egenkapitalen er på 112 575,-

Borettslaget har proratarisk ansvar for den samlede gjelden i Sameiet Maridalsveien 4 og garantiansvaret referer seg til den samlede gjelden i Sameiet Maridalsveien 4 som utgjør kr 139 343 pr 31.12.21. Borettslagets andel i sameiet Maridalsveien 4 vises i balansen.

Borettslagets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sameiet Maridalsveien 4 er inntatt i resultatregnskapet under posten «Andre driftsutgifter».



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret ved styreleder Pavlina Lucas kan treffes på e-post [maridalsveien4@gmail.com](mailto:maridalsveien4@gmail.com) eller telefon 91243785. Styret oppfordrer også beboerne til å ta i bruk Facebook-gruppen opprettet for Maridalsveien 4, for informasjon.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Nøkler**

Nøkler kan bestilles av Ulrik Einarson - 90557360

Borettslaget har også elektronisk nøkkel gjennom Obos. Kontakt Ulrik for mer informasjon.

Endring av navn på ringeklokkesystem gjøres via Sindre Lillesest - 97490654

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86231324. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. De bør deretter ta kontakt med styret og la styret følge dette opp med Gjensidige.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

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

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

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Energimerking**

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



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 10.06.22

**Selskapsnummer:** 8191 **Selskapsnavn:** Brl Maridalsveien 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder ble Pavlina Lucas foreslått</b></p> <p>Pavlina Lucas ble valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Pavlina Lucas

**Styremedlem** (2 skal velges)

Philip Torjussen Ricanek

Sindre Lilleseth

**Varamedlem** (1 skal velges)

Ulrik Einarson

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

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