



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 097 362
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MALERHAUGVEIEN 41 BRL
Forretningsadresse: Freserveien 1
0195 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: 31.05.2025

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, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 932097362

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		21 759 488	
Sum inntekter		21 759 488	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 233 571	14 194
Sum kostnader		1 233 571	14 194
Driftsresultat		20 525 917	-14 194
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 312	320
Sum finansinntekter		5 312	320
Annen finanskostnad		6 686 510	
Sum finanskostnader		6 686 510	0
Netto finans		-6 681 198	320
Resultat før skattekostnad		13 844 719	-13 874
Årsresultat		13 844 719	-13 874
Totalresultat		13 844 719	-13 874
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 844 719	-13 874
Sum overføringer og disponeringer		13 844 719	-13 874



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		189 960 000	
Sum varige driftsmidler		189 960 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		189 960 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		35 716	
Sum fordringer		35 716	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		784 043	180 320
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		784 043	180 320
Sum omløpsmidler		819 759	180 320
SUM EIENDELER		190 779 759	180 320

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		180 000	180 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 845 039	
Sum opptjent egenkapital		13 845 039	
Sum egenkapital		14 025 039	180 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		119 420 869	
Øvrig langsiktig gjeld		56 988 000	
Sum annen langsiktig gjeld		176 408 869	0
Sum langsiktig gjeld		176 408 869	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 565	
Leverandørgjeld		241 984	14 194
Annen kortsiktig gjeld		68 302	
Sum kortsiktig gjeld		345 851	14 194
Sum gjeld		176 754 720	14 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		190 779 759	194 194



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 514046

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 097 362
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MALERHAUGVEIEN 41 BRL
Forretningsadresse: Freserveien 1
0195 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: 31.05.2025

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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 932 097 362
MALERHAUGVEIEN 41 BRL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		21 759 488	
Sum inntekter		21 759 488	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 233 571	14 194
Sum kostnader		1 233 571	14 194
Driftsresultat		20 525 917	-14 194
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 312	320
Sum finansinntekter		5 312	320
Annen finanskostnad		6 686 510	
Sum finanskostnader		6 686 510	0
Netto finans		-6 681 198	320
Resultat før skattekostnad		13 844 719	-13 874
Årsresultat		13 844 719	-13 874
Totalresultat		13 844 719	-13 874
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 844 719	-13 874
Sum overføringer og disponeringer		13 844 719	-13 874



Organisasjonsnr: 932 097 362
MALERHAUGVEIEN 41 BRL

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			
Sum varige driftsmidler		189 960 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		189 960 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		35 716	
Sum fordringer		35 716	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		784 043	180 320
Sum omløpsmidler		819 759	180 320
SUM EIENDELER		190 779 759	180 320
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		180 000	180 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 845 039	



Sum opptjent egenkapital	13 845 039	
Sum egenkapital	14 025 039	180 000
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	119 420 869	
Øvrig langsiktig gjeld	56 988 000	
Sum annen langsiktig gjeld	176 408 869	0
Sum langsiktig gjeld	176 408 869	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	35 565	
Leverandørgjeld	241 984	14 194
Annen kortsiktig gjeld	68 302	
Sum kortsiktig gjeld	345 851	14 194
Sum gjeld	176 754 720	14 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	190 779 759	194 194



Organisasjonsnr: 932 097 362
MALERHAUGVEIEN 41 BRL

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. 6772

MALERHAUGVEIEN 41 BRL



Velkommen til årsmøte i MALERHAUGVEIEN 41 BRL

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 28. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6772>

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,

Styret i MALERHAUGVEIEN 41 BRL



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
Styreleder er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Nils-Jakob Herleiksplass og Cesilie Welsvik er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6772 signert Årsregnskap og revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås ordinært satt til kr 76 000 i tråd med gjennomsnittsberegninger fra OBOS. I tillegg foreslår styret en enkeltutbetaling på kr. 8000 for ekstraordinært merarbeid relatert til uønsket hendelse 18.05.25.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 84 000 for 2024.



Styrets årsrapport

Årsberetning fra styret BRL Malerhaugveien 41 2024

Styret har siden konstituering i mai 2024 bestått av følgende styremedlemmer:

Nils-Jakob Herleiksplass (styreleder)

Christian R. Myklebust

Ragnhild Strøm

Cesilie Welsvik

Heidi Martin (trukket seg pga. boligsalg)

Styret har i perioden hatt 7 styremøter, omtrent ett i mnd. I tillegg har vi jevnlig dialog på e-post og i en egen styregruppe på Messenger. De viktigste sakene styret har behandlet er

- Oversikt, behandling og oppfølging av serviceavtaler

Styret har arbeidet med å få oversikt over og opprette serviceavtaler for f.eks. ventilasjon, vaktmestertjenester, heis, vask mm. Samlet sett er vi fornøyde med avtalene og samarbeidet vi har med sameiet på dette området. Avtalene må vurderes og evalueres jevnlig.

Vaktmester er p.t. fra USBL, Damian Jablonski: 47 66 79 40.

- Reklamasjonssaker/garantisaker

Som ved de fleste nybygg oppstår det garantisaker mot utbygger. Vi har opprettet en betydelig mengde saker mot Strukta, f.eks. angående gulv i bodområdet,

- Varmtvannssaken

Etter at kommunen utførte arbeid på rør tilfløt det slam/skitt i rørene til enkelte beboere. Dette medførte at noen leiligheter hadde svært begrenset tilførsel på varmtvann i en lengre periode. Etter flere runder med kommunen, sameiet og rørleggerfirma, ble problemet lokalisert og utbedret. Borettslaget unngikk maksløsningen, som var en fullstendig rens av rørsjakter til godt over 100 000,-. Vi takker for tålmodigheten og samarbeidet med alle som var berørte.

- Økonomi

Det kom mange større utgifter i løpet av perioden. Dette gjaldt særlig energi, VVS og renovasjon, vår andel av beplantning og vedlikehold/service. Borettslaget betaler en andel av fellestjenestene vi har sammen med sameiet (f.eks. vaktmester, vanning og beplantning, snømåking, renovasjon mm.).

Det er alltid krevende å sette opp et budsjett før man har et helt budsjettår å ta utgangspunkt i. Likevel var likviditeten vår grei ved årsslutt, og har gradvis forbedret seg hittil i 2025. Det er ikke et mål i seg selv å ha mest mulig disponible midler, men styret forventer en betydelig utgiftsøkning i blant annet kommunale avgifter, forsikringspremie mm. I tillegg bør det settes av midler til vedlikeholdsutgifter i årene som kommer.

- Løpende oppfølging av beboerhenvendelser

Styret mottar jevnlig div. henvendelser av beboere. Dette kan gjelde alt fra behov for bom-nøkkel til klager på støy eller tap av nøkler. For 2024 vurderer vi at dette har gått fint og at mengden henvendelser har vært



håndterbar. De fleste henvendelsene har kommet gjennom Vibbo, men vi mottar også mail, sms/telefoner og på messenger.

- Solskjerming

Styret har sammen med sameiet innhentet tilbud på solskjerming for 2025. Tilbudet er videreformidlet til beboere.

- Samarbeid med sameiet

Styret er fornøyd med samarbeidet vi har med sameiet. Vi har deltatt på styremøter, samarbeidet om varmtvannsaken, innbruddsproblematikk, inngått serviceavtaler og har løpende dialog.

Kontaktinformasjon sameiet:

Generelt: styret@malerhaugkvartalet.no

Styreleder: Rune Berge/rune@malerhaugkvartalet.no

- Unlock-løsning

Styret innførte i perioden en unlock-løsning for garasjeport lik den sameiet har. Vi har ikke fått noen klager på løsningen, og anser dette som velfungerende. Vi har vurdert en lignende løsning for hovedinngangen vår slik enkelte oppganger i sameiet har, men ikke landet på en endelig beslutning enda.

- Oversikt over boder

Styret har i perioden forsøkt å få en oversikt over hvilke boder som tilhører de ulike leilighetene. Vi har henvendt oss til utbygger, eiendomsmeglere og LilleOslo eiendom, men ingen har klart å gi oss et entydig svar. Derfor har vi selv anskaffet skilter, og vil nå ut til beboere om oppheng.

Vi takker for et fint år og ønsker alle beboere en riktig god sommer!

Styreleder

Nils-Jakob Herleiksplass

XX.05.2025

Vedlegg:

Ansvarsområder styremedlemmer

Nils-Jakob Herleiksplass (styreleder)

- overordnet drift
- overordnet økonomi
- samarbeid med sameiet
- samarbeid med eksterne aktører
- møteleder
- bom-nøkkel
- nøkkelrekvisisjon
- serviceavtaler
- oppfølging av beboere



Christian R. Myklebust

- økonomi
- garasje
- oppfølging av beboere

Ragnhild Strøm

- reklamasjonssaker
- oppfølging av beboere

Cesilie Welsvik

- serviceavtaler
- nøkkelrekvisisjon
- oppfølging av beboere



**MALERHAUGVEIEN 41 BRL
ORG.NR. 932 097 362, KUNDENR. 6772**

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.		180 320	0
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		13 844 719	320
Tilført bygg		0	-161 466 000
Tilført tomt		0	-28 494 000
Tillegg for nye langsiktige lån		0	132 972 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	12	-13 551 131	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	56 988 000
Investering i aksjer/andeler		0	180 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		293 588	180 320
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		473 908	180 320
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		819 759	180 320
Kortsiktig gjeld		-345 851	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		473 908	180 320





**MALERHAUGVEIEN 41 BRL
ORG.NR. 932 097 362, KUNDENR. 6772**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		4 472 482	0	0	6 753 108
Innkrevde felleskostnader	2	3 735 875	0	0	1 541 892
SUM DRIFTSINNEKTER		8 208 357	0	0	8 295 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-10 000
Styrehonorar		0	0	0	-76 000
Forretningsførerhonorar		-78 750	0	0	-82 000
Konsulenthonorar	3	-183	0	0	0
Drift og vedlikehold	4	-249 865	0	0	-240 000
Forsikringer		-55 173	0	0	-65 000
Kommunale avgifter	5	-337 210	0	0	-403 000
Energi/fyring	6	-299 468	0	0	-430 000
TV-anlegg/bredbånd		-140 346	0	0	-153 000
Andre driftskostnader	7	-72 577	0	0	-77 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 233 571	0	0	-1 536 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		6 974 786	0	0	6 759 000
Innbetalt andel fellesgjeld		13 551 131	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		20 525 917	0	0	6 759 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	5 312	320	0	0
Finanskostnader	9	-6 686 510	0	0	-6 754 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 681 198	320	0	-6 754 000
ÅRSRESULTAT		13 844 719	320	0	5 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			320		
Til annen egenkapital		13 844 719			





MALERHAUGVEIEN 41 BRL
ORG.NR. 932 097 362, KUNDENR. 6772

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	161 466 000	161 466 000
Tomt		28 494 000	28 494 000
SUM ANLEGGSMIDLER		189 960 000	189 960 000
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	11	35 716	0
Driftskonto OBOS-banken		784 043	180 320
SUM OMLØPSMIDLER		819 759	180 320
SUM EIENDELER		190 779 759	190 140 320
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 5000		180 000	180 000
Opptjent egenkapital	12	13 845 039	320
SUM EGENKAPITAL		14 025 039	180 320
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	119 420 869	132 972 000
Borettsinnskudd	14	56 988 000	56 988 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		176 408 869	189 960 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		241 984	0
Påløpte renter		35 565	0
Påløpte kostnader		58 302	0
Annen kortsiktig gjeld	15	10 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		345 851	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		190 779 759	190 140 320
Pantstillelse	16	189 960 000	189 960 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.05.2025
Styret i Malerhaugveien 41 BRL

Nils-jakob Herleiksplass /s/

Ragnhild Strøm /s/

Christian R. Myklebust /s/

Cesilie Marie Welsvik /s/



**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 verdilikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

ANSATTE

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

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 andelseiernes 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. Andelseierne 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**

Lån/Renter	2 203 992
Felleskostnader	1 073 354
Oppvarming	313 018
TV	145 511
Kapitalkostnader på IN-lån	4 461 292
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	11 190
Overført til kapitalkostnader	-4 472 482
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 735 875

NOTE: 3**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-183
SUM KONSULENTHONORAR	-183

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 501
Drift/vedlikehold VVS	-25 000
Drift/vedlikehold elektro	-14 849
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-98 515
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-20 737
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 133
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 736
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 394
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-249 865

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

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-190 574
Renovasjonsavgift	-146 635
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-337 210

NOTE: 6**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-120 574
Fjernvarme	-178 894
SUM ENERGI / FYRING	-299 468



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

Container	-5 278
Driftsmateriell	-804
Vaktmestertjenester	-24 688
Vakthold	-2 105
Renhold ved firmaer	-29 547
Andre fremmede tjenester	-3 507
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 103
Andre kontorkostnader	-2 230
Bank- og kortgebyr	-2 215
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-72 577

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 312
SUM FINANSINNTEKTER	5 312

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-5 805 119
Renter til utbygger	-881 355
Renter på leverandørgjeld	-36
SUM FINANSKOSTNADER	-6 686 510

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2023	161 466 000
SUM BYGNINGER	161 466 000

Tomten ble kjøpt i 2023.

Gnr.130/bnr.242

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

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalt kapitalkostnader	35 716
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	35 716

NOTE: 12**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	293 908
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	13 551 131
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	13 845 039

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12: 5,45%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2024

-132 972 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

0

Nedbetalt tidligere, IN

0

Nedbetalt i år, IN

13 551 131

SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN**-119 420 869**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2034.

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

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 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 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-banken	Første avdrag er 30/03-2034
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2034	
19		1 550
13		1 700
2		2 900
4, 5, 26		3 250
11, 12		3 300
7, 8, 20		3 450
25, 28		3 500
15, 27		3 550
14, 22, 32, 33, 34		3 600
21, 29		3 650
36		3 750
35		3 800
3		4 250
10, 30		4 650
17		4 950
24		5 000
1		5 050
31		5 100
9		6 350
16		6 500
23		6 550



**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2023	-56 988 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-56 988 000

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Utbygger	-10 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 000

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	56 988 000
Pantelån	119 420 869
Beregnete IN-forpliktelser	13 551 131
TOTALT	189 960 000

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

Bygninger	161 466 000
Tomt	28 494 000
TOTALT	189 960 000





ECHAS REVISJON AS

STATSAUTORISERT REVISORER

SLEPENDVEIEN 48
1341 SLEPENDEN
TLF. 67 80 90 80
ORG.NR. 980 906 965
WWW.ECHAS.NO

Til årsmøtet i Malerhaugveien 41 BRL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Malerhaugveien 41 BRLs årsregnskap som viser et overskudd på kr 13 844 719. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2024 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 borettslaget 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 borettslagets 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING

Vedlegg 1

16 av 20 6772 signert Årsregnskap og revisjonsberetning 2024.pdf



ECHAS REVISJON AS

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 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 revisors oppgaver og plikter se : <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Slependen, 16. mai 2025

Echas Revisjon AS



Erik Christoffersen

Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 28.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 31.05.25

Selskapsnummer: 6772 Selskapsnavn: MALERHAUGVEIEN 41 BRL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Nils-Jakob Herleiksplass og Cesilie Welsvik er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 84 000 for 2024.

For

Mot



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.