



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 454 116  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MIKKELSHØGDA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

### 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, 21.04.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 169 857	4 187 181
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 169 857</b>	<b>4 187 181</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 104	85 575
Annen driftskostnad		10 486 455	3 117 772
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 634 560</b>	<b>3 203 347</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 464 702</b>	<b>983 834</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 669	8 024
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 669</b>	<b>8 024</b>
Annen finanskostnad		995 159	641 601
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>995 159</b>	<b>641 601</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-973 490</b>	<b>-633 577</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 438 192</b>	<b>350 257</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 438 192</b>	<b>350 257</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 438 192</b>	<b>350 257</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 438 192	350 257
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 438 192</b>	<b>350 257</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		97 020 000	97 020 000
Sum varige driftsmidler		97 020 000	97 020 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		76 031	64 633
Sum finansielle anleggsmidler		76 031	64 633
Sum anleggsmidler		97 096 031	97 084 633
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		266 857	151 730
Sum fordringer		266 857	151 730
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		808 722	923 562
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		808 722	923 562
Sum omløpsmidler		1 075 579	1 075 293
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>98 171 610</b>	<b>98 159 926</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		210 000	210 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>210 000</b>	<b>210 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		51 762 819	55 201 011
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>51 762 819</b>	<b>55 201 011</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>51 972 819</b>	<b>55 411 011</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 606 261	12 486 469
Øvrig langsiktig gjeld		29 177 989	29 169 039
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>45 784 250</b>	<b>41 655 508</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>45 784 250</b>	<b>41 655 508</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		64 704	77 067
Leverandørgjeld		333 465	1 016 340
Skyldige offentlige avgifter		13 159	
Annen kortsiktig gjeld		3 212	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>414 540</b>	<b>1 093 407</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>46 198 791</b>	<b>42 748 915</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>98 171 610</b>	<b>98 159 926</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 350673

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 454 116  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MIKKELSHØGDA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.04.2025



Organisasjonsnr: 990 454 116  
MIKKELSHØGDA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 169 857	4 187 181
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 169 857</b>	<b>4 187 181</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 104	85 575
Annen driftskostnad		10 486 455	3 117 772
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 634 560</b>	<b>3 203 347</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 464 702</b>	<b>983 834</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 669	8 024
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 669</b>	<b>8 024</b>
Annen finanskostnad		995 159	641 601
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>995 159</b>	<b>641 601</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-973 490</b>	<b>-633 577</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 438 192</b>	<b>350 257</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 438 192</b>	<b>350 257</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 438 192</b>	<b>350 257</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 438 192	350 257
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 438 192</b>	<b>350 257</b>



Organisasjonsnr: 990 454 116  
MIKKELSHØGDA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		97 020 000	97 020 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		76 031	64 633
Sum anleggsmidler		97 096 031	97 084 633
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		266 857	151 730
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		808 722	923 562
Sum omløpsmidler		1 075 579	1 075 293
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>98 171 610</b>	<b>98 159 926</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		210 000	210 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	51 762 819	55 201 011
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>51 762 819</b>	<b>55 201 011</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>51 972 819</b>	<b>55 411 011</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 606 261	12 486 469
Øvrig langsiktig gjeld	29 177 989	29 169 039
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>45 784 250</b>	<b>41 655 508</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>45 784 250</b>	<b>41 655 508</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	64 704	77 067
Leverandørgjeld	333 465	1 016 340
Skyldige offentlige avgifter	13 159	
Annen kortsiktig gjeld	3 212	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>414 540</b>	<b>1 093 407</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>46 198 791</b>	<b>42 748 915</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>98 171 610</b>	<b>98 159 926</b>



Organisasjonsnr: 990 454 116  
MIKKELSHØGDA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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. 636

MIKKELSHØGDA BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i MIKKELSHØGDA BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

24. mars 2025 kl. 18:00, Stenbråten skole, i lokalene til Aktivitetsskolen ( AKS) .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Beboermøte

Det blir avholdt beboermøte etter årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i MIKKELSHØGDA BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Øyvind Wedøe er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Siv Heim (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

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

#### Vedlegg

- 1. 0636 Mikkeshøgda Borettslag.pdf
- 2. 0636 Årsregnskap MIKKELSHØGDA BORETTSLAG.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Karin Meyer

Valgkomitéens innstilling.

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anna Bistrup

Valgkomitéens innstilling.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Merve Senturk

Valgkomitéens innstilling.

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Anne Karin Meyer

Valgkomitéens innstilling.

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Øyvind Norsted Wedøe

Valgkomitéens innstilling.

Sak 9

## Valgkomité

## Roller og kandidater



**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Mette Borgen Rekanes
- Mette Sofie Larsen



## Styrets årsrapport

### Styrets beretning for 2024

#### Generelt

Det har vært et veldig hektisk år for styret, der mye tid gikk med til det store rehabiliteringsprosjektet av balkonger og svalganger. Det er montert låser og app-løsning for åpning av dørene til heisgangene, heisgangene og enkeltvegger i trappegangene er malt opp, og det er lagt belegg på gulv i heisgangene og nytt belegg på gulv i heisene. Dette i tillegg til vanlig drift, oppfølging av serviceavtaler, samt håndtering av mange henvendelser fra beboerne.

#### Styrets arbeid

Det ble avholdt årsmøte 21. mars 2024. 22 andelseiere var til stede og 3 var representert med fullmakt. Det ble avholdt beboermøte etter årsmøtet, der Selvaag Prosjekt informerte om utbedring av balkonger og svalganger.

Ekstraordinært årsmøte ble avholdt digitalt på Vibbo.no fra 2. mai 2024 kl. 09:00 til 5. mai 2024 kl. 09:00. 35 stemmeberettigede deltok.

Det har vært avholdt 11 ordinære styremøter. I tillegg har styret deltatt i regnskapsmøte og konstituerende møte med vår forvaltningsrådgiver i OBOS.

Vi har lagt ut 55 nyhetssaker på Vibbo.

#### Kurs/seminar

Medlemmer av styret har deltatt på Web-seminar om fjernvarme.

#### Elektronisk kommunikasjon med beboerne - Vibbo.no

Styret har benyttet Vibbo.no som hovedkanal for informasjon de siste to årene. De som har reservert seg mot elektronisk informasjon, eller ikke har mulighet til å registrere seg på Vibbo.no, får rundskriv i postkassen.

Vi setter pris på at beboerne benytter Vibbo som kommunikasjonskanal mot styret.

#### Dugnad

Det ble avholdt dugnad i borettslaget den 7. mai. I den forbindelse ble det bestilt container som beboerne kunne benytte for å rydde på balkonger og svalganger før rehabiliteringen. Vi fikk gjort en god jobb på uteområdene våre, og vi vil takke for den gode innsatsen.

#### Forsikring

Det er registrert to forsikringsskader i 2024;

- Boret hull i vannrør – andelseier dekker egenandel
- Lekkasje på varmtvannsrør for fjernvarme i garasjen – borettslaget dekker egenandel

Vi endte opp med et forsikringsbeløp fra Tryg som ligger omtrent 60 000 kroner lavere enn først forventet, etter at vi forhandlet med et annet forsikringsselskap.

Egenandel på bygningsforsikringen er f.t. 10 000 kroner. Fullstendige vilkår kan fås ved henvendelse til styret.

#### Strøm og fjernvarme (varmt tappevann og varme)

Utgiftene til strøm og fjernvarme har vært ganske stabilt sammenlignet med utgiftene for 2023.



## Bygninger

Det ble i 2024 gjennomført en rehabilitering av heiser og heisrom, der vegger ble malt og det ble lagt nytt belegg på gulv i heisene og i heisgangene. Vi er godt fornøyde med resultatet, og tror det vil bli lettere å holde disse rommene ved like slik de er nå.

Det har vært problemer med tilbakeslag av spillvann i leilighet i nr. 75. Etter feilsøking og video av rørene ble det funnet feil på rør ned til garasjen. Dette er nå utbedret.

Vi hadde en hendelse der garasjeporten ble påkjørt innenfra, og ble skadet. Vi etterspurte informasjon om dette på Vibbo, men mottok ingenting. Vi måtte derfor dekke denne kostnaden fra felleskassa i borettslaget.

## Utbedring av balkonger og svalganger

Styrets største prosjekt i 2024 har vært arbeidet med utbedring av balkonger og svalganger. I 2023 ble det klart at dette var en nødvendig utbedring, og basert på undersøkelser gjort den gang, sammen med pilotprosjektet på utbedring av tre balkonger, begynte vi i 2024 med selve prosjektet.

Vår viktigste samarbeidspartner her var Selvaag Prosjekt, som var prosjektledere for utbedringen. De lyste i februar ut en konkurranse med anbudsdokumenter som beskrev arbeidet som skulle utføres. Etter noen runder med innhenting av tilbud valgte styret i april å gå videre med A. Hansen som hovedentreprenør for arbeidet.

Arbeidet startet med utbedring av balkonger i nr. 73, der stillas ble satt opp i midten av mai. Omfanget av råteskadene var ukjent da arbeidet med selve balkongene begynte, og var større enn antatt av entreprenør. Det ble understreket av prosjektledelsen at tilstanden på treverket viste at det var klokt å gjøre utbedringen nå, da en utsettelse ville føre til en dyrere prosess, men også at det etter hvert ville være snakk om et sikkerhetsproblem om de ikke ble utbedret.

På grunn av tilstanden på treverket så tok arbeidet derfor noe lengre tid enn det først ble forespeilet. Styret understreket her at vi ikke var fornøyd med informasjonsflyten fra entreprenøren rundt fremdriften, og at det særlig var for mye usikkerhet rundt sommerferien.

Det ble gjort overtagelse av balkongene i nr. 73 i juni. I juli ble det gjort en delvis overtagelse i nr. 75, og i september i nr. 77. Det var en forsinkelse på levering av heller til balkongene i nr. 75, men det var mulig å benytte balkongene som manglet heller etter utbedringen om en tok hensyn og unngikk skade på membranen.

I slutten av august begynte arbeidet med utbedring av limtreet på svalgangene over bakkeplan i nr. 73. På grunn av omfanget på råteskadene ble det besluttet at alle limtrebjelkene i forkant skulle byttes ut, da dette ville gi en tilsvarende pris som "flekvis" utbedring av råten, samtidig som vi da fikk byttet ut alt sammen.

Det ble også besluttet en løsning for utbedring av svalgangene i betong på bakkeplan. Her gikk vi for en løsning med beslag i forkant. Denne løsningen var rimeligere enn den som ble foreslått i anbudsdokumentet, og flere poster i prisskjemaet kunne nedjusteres.

Arbeidet med belegg på svalgangene over bakkeplan begynte i september. Dette arbeidet var veldig avhengig av tørt vær, og det kom derfor mange raske beskjeder og kontrabeskjeder fra underentreprenøren. Det ble lagt et strøbelegg og et topplag med maling over dette. Vi gikk en befaring med prosjektleder, entreprenør og underentreprenør i oktober, og understreket at vi anså resultatet som veldig ujevnt, med mye veldig tydelige skiller i overflaten. Leverandøren av materialet som ble brukt til dekket gjorde en vurdering av arbeidet, og kom fram til at det funksjonelle rundt sklisikring var på plass, og at det ikke var grunnlag for en reklamasjon. Vi avtalte derfor å se nærmere på resultatet på våren i 2025, og at underentreprenøren skulle utarbeide et forslag til utbedring basert på det arbeidet som er gjort. Det er også meldt inn feil i fallet på svalgangene noen steder, noe som også vil følges opp i 2025.



Det ble ikke tid til utbedring av søyler i inngangspartiet i nr. 73 og utskifting av sprukne fasadeplater i 2024. Søylenes utbedres tidlig i 2025, og nye fasadeplater vil bli skiftet ut der det er behov i løpet av sommeren 2025.

Alt i alt er vi veldig fornøyde med arbeidet som ble gjort, og vi vil takke alle beboere for tålmodigheten de har hatt. Omfanget på råteskadene var ukjent da vi satte i gang arbeidet, men det ble fort tydelig at dette var nødvendig å få gjort. Vi er godt fornøyde med samarbeidet med Selvaag Prosjekt, selv om samarbeidet med entreprenørene noen ganger var litt mindre smidig enn vi hadde håpet. Vi har gjort oss mange erfaringer her, og håper at fremtidige styreverv drar nytte av dette om de setter i gang andre, store prosjekter.

Rehabiliteringen er registrert på Styrerommet – Vedlikehold og bærekraft.

#### Sak om støtte fra OBOS til utbedring av balkonger og svalganger

Det ble fort tydelig for oss at behovet for utbedringen skyldtes selve byggemetoden i blokkene, og fant ut at dette var en metode som ikke lenger var i bruk på den samme måten. Vi snakket i 2023 med styreleder i Stenbråten borettslag, som hadde hatt lignende problemer, og som hadde endt opp med et forlik med OBOS der de mottok støtte for deler av utbedringen.

Vi tok kontakt med advokaten som hadde ført saken for Stenbråten borettslag, og forklarte vår situasjon. Det kom raskt frem at vi nok var for sent ute til å føre en reklamasjonssak mot OBOS Nye Hjem, men vi ble anbefalt å samle sammen informasjon om omfanget av problemet og be om en støtte til arbeidet.

Etter som arbeidet med prosjektet i 2024 gikk fremover, og omfanget av råteskaden ble avdekket, satte vi sammen en omfattende oversikt over hva som hadde blitt gjort med svalgangene siden overtagelsen i 2007, og hva som var nødvendig å utbedre i 2024. Vi hadde også en mer realistisk oversikt over hva kostnaden ville ende opp på. Vi henvendte oss til OBOS Nye Hjem med denne oversikten og en anmodning om en støtte, da problemet etter vårt syn var selve konstruksjonsmåten, og ikke det som hadde blitt gjort av vedlikehold i tiden etter. Omfanget har heller ikke vært kjent før vi satte i gang dette prosjektet. Dette ble først avvist, men etter mange runder med forhandling og gjennomgang av historikk og dokumentasjon av dagens tilstand så endte vi opp med å få en sum på 2 000 000 kroner til prosjektet.

Vi er glade for at vi fikk denne støtten, selv om vi egentlig mener at dette burde ha vært en reklamasjonssak. Vi er allikevel innforstått med at vi ikke hadde noen slik sak ut fra tiden som har gått siden overtagelsen, så den sentrale lærdommen får være at man alltid må være nøye med å følge opp arbeid som har blitt gjort, og at en tar opp feil og mangler med leverandører så fort det er mulig.

Styret vil gjerne takke alle tidligere styremedlemmer som vi har vært i kontakt med og som har gått oss innsyn i alt som ble gjort med balkonger og svalganger fra overtagelse og fremover. Uten dette materialet hadde det vært vanskelig å bygge argumentasjonen vår, og vi hadde nok ikke fått den støtten vi fikk uten.

#### System for avlåsning av dører til heisrom

Vinteren 2023/2024 var vi mye plaget med uvedkommende som oppholdt seg i heisrommene i blokkene, særlig i nr. 77. I år satte vi i gang et prosjekt for å finne en måte å bøte på dette, da vi anså det som et problem både for trivsel og for sikkerhet i borettslaget. Vi undersøkte med ulike leverandører, og den løsningen som vi anså å være tilstrekkelig for å bøte på problemet, og med lavest kostnad for borettslaget, er dagens løsning med åpning via Unloc-appen. Oslo Låseservice monterte låser på dørene og komponenter for å koble seg til åpnerne via telefonen.

Vi holdt opplæring for de som ønsket det i høst, og løsningen er tatt i bruk. Vi har hatt veldig få uønskede besøk denne vinteren sammenlignet med fjorårets, så det resultatet må vi si oss fornøyde med. Vi planlegger å sette alle låsene i åpen tilstand når det blir varmere i været, og det ikke vil være like attraktivt å oppholde seg i heisrommene.



Det vi ikke er like fornøyde med er tilstanden på de automatiske åpnerne på dørene i borettslaget. Montering av vår nye løsning har vist at mange av disse er i dårlig stand, og at det har vært gjort lite service på disse i årenes løp. Disse automatiske døråpnerne monteres av Hjelpemiddelsentralen når det er beboere som har vedtak på at disse trengs, og det er derfor ingen felles bestilling eller leverandør vi kan forholde oss til. Det har vært krevende å få tak i riktig vedkommende for å sørge for at det blir gjort riktig service på disse, men vi merker noe fremskritt. På de dørene der automatikken ikke har virket skikkelig så har vi latt låsene stå åpne, slik at de skal være mulig å bruke.

## Energikartlegging

Vi fikk gjennomført en energikartlegging i 2024, gjort av OBOS Prosjekt. Vi søkte om støtte til dette, og kostnaden vil i sin helhet bli dekket, fordelt mellom Enova og Oslo kommune. Vi endte opp med en oversikt over energitilstanden i blokkene, og en rekke forslag til utbedringer. Disse utbedringene var alle på den marginale siden når det gjaldt besparelse, over en veldig lang horisont, og vi besluttet derfor å ikke gå videre med noen av disse nå.

Tiltak som ble foreslått;

- Solceller på tak
- Installere vannrenseanlegg for varmesystemet
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- LED belysning med sensor

Tiltakene er registrert på Styrerommet – Vedlikehold og bærekraft.

## Garasje/Elbil-lading

Det er etablert infrastruktur for elbil-lading i garasjen og tilrettelagt for at alle kan få montert Zaptec ladestasjon på sin garasjeplass.

Det er montert 13 ladestasjoner fra Zaptec i garasjen. I tillegg er det 10 punkter med ladekontakt.

Ladeanlegget driftes av Ing. Ivar Pettersen AS og kostnaden for ladestrømmen faktureres direkte av borettslaget.

Ta kontakt med styret for informasjon og bestilling av ladestasjon.

Det er nå montert et eget tilgangspunkt i garasjen, for å gi bedre internettkontakt for Zaptec ladestasjoner.

## Kabel-TV/Internett

Styret inngikk i april 2024 en ny 2 års avtale med Telenor for levering av kabel-TV og internett til borettslaget. I den forbindelse fikk vi en lavere pris, og alle dekodeerne i leilighetene ble byttet ut med ny dekoder T-We Boks II.

Alle henvendelser rundt T-We (TV) og internett skal gjøres til Telenor Kundeservice på tlf. 915 9000 eller via telenor.no på epost eller Chat.

Router (Wifi) og T-We boks (TV) skal følge leiligheten ved salg.

## HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Det ble ikke gjennomført HMS befaring på bygningene på våren på grunn av rehabiliteringsprosjektet. Det er gjennomført befaring i garasjen og i gangene i nr. 75 og nr. 77, og vaktmester har kontrollert lekeplassen. Husker er tatt ned for vinteren. Dette fordi det ofte samler seg is i sandbassenget under huskene om vinteren.



Det er gjennomført el-kontroll i garasjen og på fellesområdene. De ble registrert to avvik som er utbedret.

De som har bod i garasjen, må si fra til styret dersom lysrørene i boden gløder istedenfor å lyse. Ifølge elektriker er det brannfarlig at lampene gløder.

Norsk Brannvern AS gjennomførte årlig inspeksjon av røykvarslere og brannslukningsapparat i hver leilighet i september. De som hadde dårlige røykvarslere, fikk montert inntil to nye.

#### Fellesutgifter

Det ble tatt opp lån for å dekke utgiftene til rehabiliteringen av balkonger og svalganger. Fellesutgiftene ble økt fra 1. juli for å dekke deler av lånekostnadene. Lånet overføres til IN-lån i januar 2025.

Det er ikke planlagt noe større vedlikehold i 2025.



Til generalforsamlingen i Mikkelsløgda Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mikkelsløgda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2 av 23 990454116 Mikkelsløgda Borettslag.pdf



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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. februar 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## MIKKELSHØGDA BORETTSLAG ORG.NR. 990 454 116, KUNDENR. 636

### 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	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>			
		<b>-18 114</b>	<b>510 775</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)			
		-3 438 192	350 257
Tillegg for nye langsiktige lån	17	10 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån		-3 785 177	-177 777
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-2 095 031	-700 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 448	-1 369
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>679 152</b>	<b>-528 889</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>			
		<b>661 039</b>	<b>-18 114</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler	1 075 579	1 075 579	1 075 293
Kortsiktig gjeld	-414 540	-414 540	-1 093 407
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>661 039</b>	<b>-18 114</b>



## MIKKELSHØGDA BORETTSLAG ORG.NR. 990 454 116, KUNDENR. 636

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		762 206	819 378	785 160	1 548 888
Innkrevde felleskostnader	2	3 067 515	2 628 228	2 736 840	2 772 112
Andre inntekter	3	2 245 105	39 575	30 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 074 826</b>	<b>3 487 181</b>	<b>3 552 000</b>	<b>4 351 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-47 089	-10 575	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-81 015	-75 000	-75 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-11 125	-8 125	-9 000	-9 000
Andre honorarer		-20 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-105 595	-100 280	-106 000	-111 000
Konsulenthonorar	7	-176 606	-11 781	-50 000	-15 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-8 336 556	-1 247 074	-597 000	-540 000
Forsikringer		-262 983	-239 625	-300 847	-279 450
Kommunale avgifter	9	-478 668	-409 169	-476 000	-530 400
Energi/fyring	10	-623 406	-648 991	-570 000	-570 000
TV-anlegg/bredbånd		-262 426	-269 149	-285 000	-257 313
Andre driftskostnader	11	-220 690	-175 178	-178 500	-196 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 634 560</b>	<b>-3 203 347</b>	<b>-2 667 347</b>	<b>-2 608 663</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-4 559 733</b>	<b>283 834</b>	<b>884 653</b>	<b>1 742 337</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 095 031	700 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 464 702</b>	<b>983 834</b>	<b>884 653</b>	<b>1 742 337</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	21 669	8 024	0	0
Finanskostnader	13	-995 159	-641 601	-712 000	-1 157 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-973 490</b>	<b>-633 577</b>	<b>-712 000</b>	<b>-1 157 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 438 192</b>	<b>350 257</b>	<b>172 653</b>	<b>585 337</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	350 257		
Fra annen egenkapital		-3 438 192	0		



**MIKKELSHØGDA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 990 454 116, KUNDENR. 636**  
**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	93 120 000	93 120 000
Tomt		3 900 000	3 900 000
Miljøbankkonto, øremerket		76 031	64 633
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>97 096 031</b>	<b>97 084 633</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		127 987	144 537
Andre kortsiktige fordringer	15	138 869	7 193
Driftskonto OBOS-banken		684 828	813 013
Skattetrekkkonto OBOS-banken		9 350	0
Sparekonto OBOS-banken		114 544	110 549
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 075 578</b>	<b>1 075 293</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>98 171 610</b>	<b>98 159 926</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 42 * 5 000		210 000	210 000
Annen egenkapital	16	51 762 819	55 201 011
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>51 972 819</b>	<b>55 411 011</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	16 606 261	12 486 469
Borettsinnskudd	18	29 106 000	29 106 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	71 989	63 039
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>45 784 250</b>	<b>41 655 508</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		333 465	1 016 340
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	20	13 159	0
Påløpte renter		54 117	62 471
Påløpte avdrag		10 587	14 596
Annen kortsiktig gjeld	21	3 213	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>414 541</b>	<b>1 093 407</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>98 171 610</b>	<b>98 159 926</b>
Pantstillelse	22	107 020 000	97 020 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2025

Styret i Mikkelsløgda Borettslag  
Øyvind Nordsted Wedøe

Anne Karin Meyer

Jan Erik Eidaker

Anna Bistrup



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKS-KONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne 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

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 242 371
Fjernvarme	556 512
TV/bredbånd	267 624
Garasje	1 008
Kapitalkostnader på IN-lån	761 134
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 072
Overført til kapitalkostnader	-762 206
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 067 515</b>

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

Strøm el-bil	57 248
Innbetaling fra OBOS Nye Hjem AS	2 000 000
Nettinnbetalinger	8 452
Forsikringsoppgjør	179 405
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 245 105</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-25 700
Påløpte feriepenger	-3 213
Arbeidsgiveravgift	-18 177
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-47 089</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 81 015. Av dette er kr 1 015 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-57 000
OBOS Prosjekt AS	-106 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 731
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-176 606</b>

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

Selvaag Prosjekt AS	-7 651 091
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 651 091</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-370 250
Drift/vedlikehold VVS	-43 375
Drift/vedlikehold elektro	-37 711
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 459
Drift/vedlikehold heisanlegg	-100 790
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 614
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-53 544
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 721
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 336 556</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-324 888
Renovasjonsavgift	-153 780
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-478 668</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-134 502
Fjernvarme	-488 904
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-623 406</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 050
Container	-3 506
Vaktmestertjenester	-187 407
Snørydding	-8 289
Andre fremmede tjenester	-12 242
Trykksaker	-1 126
Andre kontorkostnader	-2 610
Bank- og kortgebyr	-2 460
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-220 690</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 226
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 443
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>21 669</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-651 394
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-330 781
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-175
Renter og provisjon på kassekreditt	-10 809
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-995 159</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007/2008	93 120 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>93 120 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.180/bnr.579 M. flere

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto (IN)	4 115
Avsatte inntekter	134 754
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>138 869</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 377 150
Egenkapital fra IN tidligere	52 804 869
Egenkapital fra IN 2024	2 095 031
Reduksjon EK fra IN	-11 514 231
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>51 762 819</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

OBOS-Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2007	-67 914 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 622 662
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	106 803
Nedbetalt tidligere, IN	52 804 869
Nedbetalt i år, IN	2 095 031
	-10 284 635

Lånet er et annuitetslån.

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

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024	-10 000 000
Nedbetalt i år	3 678 374
	-6 321 626

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-16 606 261</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007/2008	-29 106 000
-----------------------	-------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-29 106 000</b>
----------------------------	--------------------

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-71 989
-------------------------	---------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-71 989</b>
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-9 350
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 809
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-13 159</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 213
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 213</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 106 000
Pantelån	16 606 261
Påløpte avdrag	10 587
Beregnete IN-forpliktelser	43 385 669
<b>TOTALT</b>	<b>89 108 517</b>

Bygninger	93 120 000
Tomt	3 900 000
<b>TOTALT</b>	<b>97 020 000</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25

Selskapsnummer: 636 Selskapsnavn: MIKKELSHØGDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.