



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 22.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 493 952	3 498 433
Sum inntekter		3 493 952	3 498 433
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	77 588
Annen driftskostnad		2 532 187	2 271 282
Sum kostnader		2 617 762	2 348 870
Driftsresultat		876 190	1 149 563
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 289	231
Sum finansinntekter		2 289	231
Annen finanskostnad		394 336	261 075
Sum finanskostnader		394 336	261 075
Netto finans		-392 047	-260 844
Ordinært resultat før skattekostnad		484 143	888 719
Ordinært resultat etter skattekostnad		484 143	888 719
Årsresultat		484 143	888 719
Totalresultat		484 143	888 719
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		484 143	888 719
Sum overføringer og disponeringer		484 143	888 719



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		97 020 000	97 020 000
Sum varige driftsmidler		97 020 000	97 020 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		45 252	
Sum finansielle anleggsmidler		45 252	0
Sum anleggsmidler		97 065 252	97 020 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		28 638	6 544
Andre fordringer		140 761	2 489
Sum fordringer		169 400	9 033
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		700 767	1 054 283
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		700 767	1 054 283
Sum omløpsmidler		870 166	1 063 316
SUM EIENDELER		97 935 419	98 083 316



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		210 000	210 000
Sum innskutt egenkapital		210 000	210 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		54 850 754	54 366 611
Sum opptjent egenkapital		54 850 754	54 366 611
Sum egenkapital		55 060 754	54 576 611
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 364 246	14 158 891
Øvrig langsiktig gjeld		29 151 027	29 106 000
Sum annen langsiktig gjeld		42 515 273	43 264 891
Sum langsiktig gjeld		42 515 273	43 264 891
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		63 273	46 826
Leverandørgjeld		296 119	194 988
Sum kortsiktig gjeld		359 392	241 814
Sum gjeld		42 874 665	43 506 705
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 935 419	98 083 316



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 388526

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 454 116
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIKKELSHØGDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 990 454 116
MIKKELSHØGDA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 493 952	3 498 433
Sum inntekter		3 493 952	3 498 433
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	77 588
Annen driftskostnad		2 532 187	2 271 282
Sum kostnader		2 617 762	2 348 870
Driftsresultat		876 190	1 149 563
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 289	231
Sum finansinntekter		2 289	231
Annen finanskostnad		394 336	261 075
Sum finanskostnader		394 336	261 075
Netto finans		-392 047	-260 844
Ordinært resultat før skattekostnad		484 143	888 719
Ordinært resultat etter skattekostnad		484 143	888 719
Årsresultat		484 143	888 719
Totalresultat		484 143	888 719
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		484 143	888 719
Sum overføringer og disponeringer		484 143	888 719



Organisasjonsnr: 990 454 116
MIKKELSHØGDA BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		97 020 000	97 020 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		45 252	0
Sum anleggsmidler		97 065 252	97 020 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		28 638	6 544
Sum fordringer		140 761	2 489
Sum fordringer		169 400	9 033
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		700 767	1 054 283
Sum omløpsmidler		700 767	1 054 283
Sum omløpsmidler		870 166	1 063 316
SUM EIENDELER		97 935 419	98 083 316
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		210 000	210 000
Sum innskutt egenkapital		210 000	210 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	54 850 754	54 366 611
Sum opptjent egenkapital	54 850 754	54 366 611
Sum egenkapital	55 060 754	54 576 611
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 364 246	14 158 891
Øvrig langsiktig gjeld	29 151 027	29 106 000
Sum annen langsiktig gjeld	42 515 273	43 264 891
Sum langsiktig gjeld	42 515 273	43 264 891
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	63 273	46 826
Leverandørgjeld	296 119	194 988
Sum kortsiktig gjeld	359 392	241 814
Sum gjeld	42 874 665	43 506 705
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	97 935 419	98 083 316



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
0.00

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 2023

Mikkelshøgda Borettslag

2. mai 2023

Selskapsnummer: 636





Velkommen til årsmøte i Mikkeshøgda 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:

2. mai 2023 kl. 18:00, Stenbråten Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Endring i vedtektene pkt 4.1 - 4 Handikap plasser
5. Sak om innbygging av inngangspartiene gjenopptas
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Mikkeshøgda Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0636 Mikkelsløgda borettslag.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75 000.

Sak 4

Endring i vedtektene pkt 4.1 - 4 Handikap plasser

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret fremmer sak til generalforsamlingen; ny tekst i vedtektene, punkt 4-1 (4):

(4) Det er knyttet én garasje plass til hver leilighet i garasjelegget under blokk B og C. Disse er ikke omsettelige. Borettslaget har fire gjesteparkeringsplasser, disse er utenfor garasjelegget på plassen til venstre ved innkjøringen til garasjen. To av garasjeplassene i garasjelegget er handikap plasser. Disse plassene er ca 420 cm. og er plass nr 16. og plass nr 30. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov) må akseptere å midlertidig bytte sin disposisjonsrett over parkeringsplassen, dersom en annen andelseier kan dokumentere at han/henne eller noen i husstanden har behov for en handikap plass. Ved opphør av behovet eller ved at den handikappede flytter, reverseres bytte av disposisjonsretten over parkeringsplassen

Styret fremmer sak til generalforsamlingen; ny tekst i vedtektene, punkt 4-1 (4):

"Det er knyttet én garasje plass til hver leilighet i garasjelegget under blokk B og C. Disse er ikke omsettelige. Borettslaget har fire gjesteparkeringsplasser, disse er utenfor garasjelegget på plassen til venstre ved innkjøringen til garasjen."

Dagens punkt 4-1 (4) har en seksjon som nevner at to parkeringsplasser anses som handikap plasser, og at disse må stilles til disposisjon ved behov. Dette forslaget innebærer å fjerne den delen fra vedtektene.

Siden det bare er 2 plasser som nevnes her så kan et slikt pålegg om å bytte disposisjonsrett ramme noen få eiere på en urettferdig måte. Stadig flere beboere får også satt opp elbil-lader på sin parkeringsplass, og om det gjelder de nevnte plassene kan et pålegg om å bytte disposisjonsrett virke veldig urimelig

11 av parkeringsplassene i garasjen er 380 cm eller bredere, og dersom behovet for tilrettelagt parkering skulle bli aktuelt må beboerne ordne dette seg imellom. Det er ikke krav til at borettslag som vårt skal tilby tilrettelagt parkering.

Styrets innstilling

Styret fremmer forslag til generalforsamlingen om endring av vedtektenes punkt 4-1 (4) Ny tekst i punkt 4-1 (4) i Vedtektene;



"Det er knyttet én garasje plass til hver leilighet i garasjeanlegget under blokk B og C. Disse er ikke omsettelige. Borettslaget har fire gjesteparkeringsplasser, disse er utenfor garasjeanlegget på plassen til venstre ved innkjøringen til garasjen."

Forslag til vedtak

Revidert tekst i Vedtektenes punkt 4-1 (4) vedtas.

Sak 5

Sak om innbygging av inngangspartiene gjenopptas

Forslag fremmet av:

Marit-Ann og Trond Bjerke

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vårt borettslag har det siste året vært sterkt plaget av inntrengere som benytter våre heiser, heisrom, etasjeplatåer og kjellerplatåer for blant annet røyking av hasj. Politiet har ved flere anledninger blitt tilkalt. Det blir vasket, feid og ryddet, men etter rengjøring en dag er det neste dag samme søl og rot - brusflasker, chipsposer, tomme røykhyser og diverse spytt og søleri. SÅNN VIL VI IKKE HA DET!

I vårt borettslag har vi 12 leiligheter på inngangsplan, 18 leiligheter fordelt på 2. og 3. etasje og 12 leiligheter som underetasjer -1 og -2. For leilighetene i underetasjene er etasjeplatåer og kjellerplatåer en del av et inngangsparti som selvfølgelig skal se ordentlig ut - dette er et enkelt krav som må respekteres.

Mikkeshøgda borettslag er det eneste borettslaget på Mortensrud/ Stenbråten som ikke har låste heisrom og trapperom. Dette er selvfølgelig kjent for de som ønsker å gjemme seg bort for diverse uønsket adferd.

OBOS gjorde i sin tid den store feilen ved å bygge et borettslag uten låsbare trapperom og heisrom - at dette ville bli et stort problem i fremtiden skulle et så stort bolig byggelag ha forutsett.

På bakgrunn av dette er vårt forslag til sak til Generalforsamlingen: Sak om innbygging av inngangspartiene gjenopptas - ref. Sak F (generalforsamlingen 15. mai 2018).

Styrets innstilling

I 2023 vil styret sette i gang et forprosjekt for å planlegge for maling av blokkene og utbedring av dekke på balkonger og svalganger i 2024. Dette er nødvendig vedlikehold av vår bygningsmasse og et prosjekt med å bygge inn inngangspartiene vil komme i tillegg til kostnaden med vedlikehold av bygningsmassen.



OBOS har ingen spesielle tilskuddsordninger til byggeprosjekt i borettslag og et slikt prosjekt vil ved lånefinansiering følge markedsrenten, som er på ca 4,5%.

Styret anbefaler å stemme i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret i Mikkelsløgda Borettslag tar initiativ til et møte med OBOS vedrørende økonomi - gunstige lån, eventuelle tilskudd for gjennomføring av prosjektet.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

Styreleder for 2 år, et styremedlem for 2 år og et varamedlem for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Karin Meyer
Innstilt av valgkomiteen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vegard Strandskogen
Innstilt av valgkomiteen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Steinar Skaug Nilsen
Innstilt av valgkomiteen



Sak 7

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
Innstilt av valgkomiteen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Øyvind N. Wedøe
Innstilt av valgkomiteen

Sak 8

Valgkomite

Forslag fremmet av:

Valgkomiteen v/Undheim og Fredriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås:

Mette Borgen Rekanes

Ivar Rørstad

Mette S. Larsen

Forslag til vedtak

Velges



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lidvar Alstad	Marta Steinsviks Vei 73 A
Nestleder	Anne Karin Meyer	Marta Steinsviks Vei 73 L
Styremedlem	Jan Erik Eidaker	Marta Steinsviks Vei 75 A
Styremedlem	Øyvind Nordsted Wedøe	Marta Steinsviks Vei 77 J
Varamedlem	Mette Sofie Larsen	Marta Steinsviks Vei 75 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Lidvar Alstad		Marta Steinsviks Vei 73 A
Varadelegert		
Anne Karin Meyer		Marta Steinsviks Vei 73 L

Valgkomiteen

Tom Sverre Fredriksen	Marta Steinsviks Vei 73 E
Odd Undheim	Marta Steinsviks Vei 75 L

Kontaktinformasjon

Styret/ Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Mikkeshøgda Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Mikkeshøgda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990454116, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

180 579 581

Første innflytting skjedde i 2007. Tomten ble kjøpt i 2007.

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.

Mikkeshøgda Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets beretning for 2022

Generelt

I 2022 har styret fulgt opp HMS saker i restanse, samt lagring på garasje plassene. Det er innhentet tilbud på ny vaktmesteravtale, utskifting av fuktige gipsplater og tetting rundt disse mot betonggulv i garasjen under blokk 73 og nye trespiler foran åpningene i garasjen. Dette i tillegg til styrets ordinære oppgaver, oppfølging av serviceavtaler, samt kontakt med våre beboere.

Styrets arbeid

Generalforsamling ble avholdt 12. mai på Stenbråten skole. 19 stemmeberettigede til stede.

Det ble avholdt et beboermøte etter Generalforsamlingen.

Det har vært avholdt 8 ordinære styremøter og det er behandlet 39 saker. I tillegg har styret deltatt i regnskapsmøte og konstituerende møte med vår forvaltningsrådgiver i OBOS. Det er avholdt arbeidsmøte for registrering av data for borettslaget i ny modul for Vedlikehold og bærekraft (FDV) på Styrerommet. Vi har delt ut 4 rundskriv i postkassene og det er lagt ut 9 saker på Vibbo.no. I tillegg er det i egne skriv varslet kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparat.

Kurs/seminar

Medlemmer av styret har deltatt på Web-kurs for nye styremedlemmer, Web-kurs for Vedlikehold og bærekraft på Styrerommet, Web-kurs for nyheter på Styrerommet og Vibbo og Høstseminar i regi av OBOS.

Elektronisk kommunikasjon med beboerne - Vibbo.no

Nå har de fleste beboerne registrert seg på Vibbo.no, og styret har nå tatt i bruk Vibbo.no som hovedkanal for informasjon. De som har reservert seg mot elektronisk informasjon, eller ikke har mulighet til å registrere seg på Vibbo.no, får rundskriv i postkassen.

Forsikring

Det er registrert 2 forsikringskader i 2022.

- Skjeggkre i nr. 77. Der ble det lagt ut åte i leilighetene og i fellesområdene.

Vi oppfordrer til ikke å oppbevare pappesker eller pappemballasje i leiligheten eller i boden. Pappesker og pappemballasje har bølgepapp i midten, som skjeggkre skjuler seg i og legger egg.

- Lekkasje fra kobling i rør-i-rørboks på kjøkken i 2. etasje i nr. 75. Vann fra lekkasje har rent ut gjennom utett ytterør i rør-i-rørsystem og ned i bad i leilighet i 1. etasje.

Borettslaget dekker egenandel.

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



Strøm og fjernvarme (varmt tappevann og varme)

Utgifter til strøm og fjernvarme er tilnærmet lik i 2022 som året før.

Dugnad

Vårdugnad ble avholdt 4. mai. Vi fikk ryddet opp på lekeplassen, vasket søppeligloene utvendig, klipt busker og feid platået mellom blokkene, feid trappeoppgangene og raket og feid rundt blokkene.

En stor takk til dere som hadde mulighet til å delta på dugnaden og til dere som har plantet og tar i et tak med å luke ugress og vanne i bedene så det ser pent ut foran blokkene. Det bidrar til et trivelig boområde!

Og takk til dere som stilte med kake og sjokolade til kaffen etter dugnaden!

På grunn av vannmangelen i Oslo ble vask av glasspanel i inngangsparti og svalganger avbestilt. Det ble avholdt dugnad i hver blokk på høsten og trappeoppgangene, heisene og dekke på svalgangene ble vasket der det var tilgang. Resultatet ble veldig bra!

Bygninger

Det er fuktgjennomtrenging fra 2 balkonger. Christiania Forvaltning & Eiendom AS var på befaring seint på høsten for å se om det var mulig å «lappe» lekkasjepunkt i dekket på balkongene. Dessverre var det for kaldt i været og det var derfor ikke mulig å få til. Denne saken følges opp våren 2023.

Fuktige gipsplater på vegg ved dør fra garasjen inn til nr. 73 er byttet ut med sementbaserte ubrennbare fasadeplater og det er lagt membran langs kantene for å hindre vanninntrenging under platene. Dette ble utført i juni/juli.

Det ble montert nye trespiler foran åpningene i garasjen i oktober.

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 8 beboere som har montert ladestasjon.

Ladeanlegget driftes av Ing. Pettersen og kostnadene for ladestrømmen faktureres direkte av borettslaget til de som har ladestasjon.

Ta kontakt med styret for informasjon og bestilling av ladestasjon.

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Styret har gjennomført to HMS-befaringer på våren – en på uteområder og en på bygninger/garasje.

- På grunn av høy pris på nye stokker rundt sandbassengene på lekeplassen utsettes dette inntil videre.
- Ødelagte fliser i inngangspartiene i nr. 75 og 77 ble utbedret på våren.
- Det er satt på en beskyttelseslist på oppfliset treverk ved heis i nr. 77.

Norsk Brannvern AS gjennomførte årlig inspeksjon av røykvarslere og brannslukkingsapparat i hver leilighet i september/oktober. De som hadde dårlige



røykvarsl(er) fikk montert inntil to nye. De som har problemer med å håndtere brannslukningsapparat har fått utdelt en boks Multispray.

Mange benytter garasjeplassen sin til lagringsplass. Her har styret i flere rundskriv oppfordret til at plassene ryddes, uten at det er tatt til følge. Nye Husordensregler ble vedtatt på Generalforsamlingen, herunder pkt. 6 om hva som kan lagres på garasjeplassen. Styret har gjennom høsten fulgt opp de som ikke hadde ryddet garasjeplassen sin og oppfordring om å rydde er tatt til følge. Styret vil følge opp lagring på garasjeplassene jevnlig.

Ny vaktmesteravtale

Styret gikk i slutten av januar ut med forespørsel til tre firmaer og ba om pris på ny vaktmesteravtale til borettslaget. Alle tre firmaer leverte tilbud. Etter en totalvurdering ble ny kontrakt fra 1. september 2022 tildelt Christiania Forvaltning & Eiendom AS. De har kontor på Bjørndal.

Vaktmester hver 14. dag, garasjefeing 1 gang per år, rens av takrenner (fra tak) hver vår, gressklipping, inkl. kanttrimming når gresshøyde er ca. 6 cm, klipp av skrent bak blokkene 3 ganger per år, fjerning av grus i inngangsparti hver vår, løvblåsing rundt inngangsparti vår og høst, snørydding i felles inngangsparti, foran postkassestativ og ut til gangvei, samt gangsti v/blokk 73 etter snøfall på 5 cm, som en del av avtaleprisen.

Vi har også en fastpris i avtalen på spyling av dekke i inngangsparti, vask av gulv i svalganger og vask av glasspanel innvendig og utvendig.

Christiania Forvaltning & Eiendom AS har døgnvakt.

Hasjrøyking i trappeganger og i heisene

Vi er plaget med at ungdommer røyker hasj i trappeganger og i heisene. Dette er meget plagsomt for beboerne, spesielt for de i nr. 75 og 77, som har underetasjer. Dette gir også forsøpling i trappeganger og i heiser. Styret har vært i kontakt med Politiet og de har intensivert patruljeringen i området og ber beboere om å ringe Politiet på tlf. 02800 når uvedkommende oppdages.

Kabel-TV/Internett

Alle henvendelser rundt T-We (TV) og internett skal gjøres til Telenor Kundeservice på tlf. 915 90000 eller via telenor.no på epost eller chat.

Fellesutgifter

Felleskostnadene (kategori 101) ble vedtatt økt med totalt 18% fra 01.01.2023. Dette ble gjort for å sikre en forutsigbar drift i en tid med økte kostnader, og de viktigste postene er disse:

- Det har vært stor usikkerhet rundt prisene på strøm og fjernvarme og vi har måttet ta hensyn til at disse kan øke i 2023.
- Oslo kommune har budsjettert med en økning på 13% for renovasjon og 23,4% økning i vann- og avløpsavgifter.
- Fellesavtalen på TV og bredbånd ble justert opp 40% for å dekke kostpris.
- Generell KPI-justering på 6,8%, som påvirker det meste av utgifter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kapitalkostnader enn budsjettert, andre inntekter består av tilskudd Oslo kommune for etablering av el-bil infrastruktur og innbetalt strøm fra beboere.

Driftskostnadene er litt høyere enn budsjettert og skyldes blant annet økte kostnader til energi/fyring og noe mer til drift/vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes at renten har økt fra 1,8 % til 4,15%.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

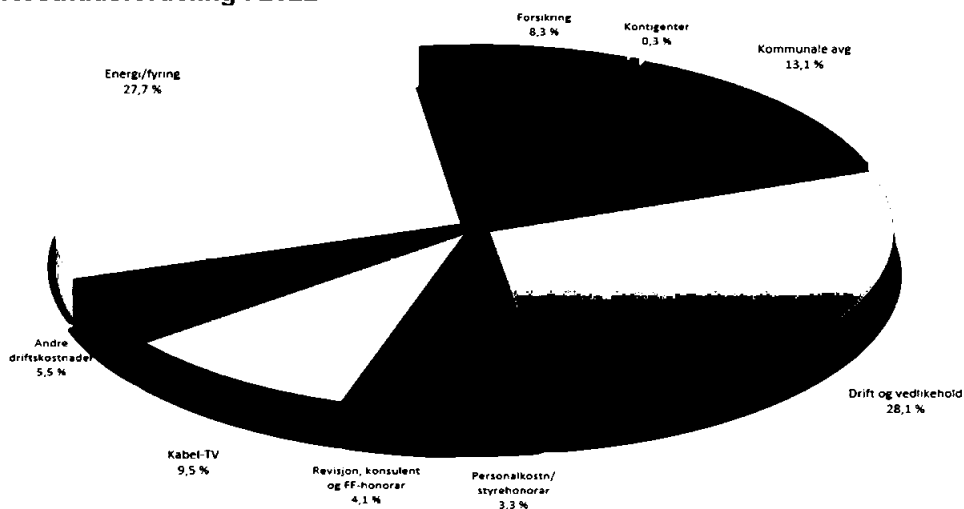
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Kostnadsfordeling i 2022





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 418 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mikkelshøgda Borettslag.

Lån

Mikkelshøgda Borettslag har et lån i OBOS Banken. Gjenværende hovedstol er ca. 13,4 millioner med en flytende rente på 4,4%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 er kr 100 280 inkl. mva. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 18 % økning av felleskostnadene (kategori 101) fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Mikkeshøgda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mikkeshøgda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
990454116 Mikkeshøgda 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, 21. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		821 502	1 150 157	821 502	510 775
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		484 143	888 719	258 000	217 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-294 645	-299 192	-282 000	-191 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-500 000	-918 182	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-225	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-310 727	-328 655	-24 000	26 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		510 774	821 502	797 502	537 275
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		870 166	1 063 316		
Kortsiktig gjeld		-359 392	-241 814		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		510 774	821 502		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		688 617	560 256	545 796	733 008
Innkrevde felleskostnader	2	2 214 879	2 005 068	2 214 204	2 627 992
Andre inntekter	3	90 456	14 927	1 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 993 952	2 580 251	2 761 000	3 391 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-9 588	-10 000	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-68 000	-68 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-5 250	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-96 240	-93 890	-96 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-3 960	-15 770	-20 000	-220 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-735 523	-564 638	-621 000	-418 000
Forsikringer		-217 723	-192 242	-197 000	-241 000
Kommunale avgifter	9	-342 246	-327 787	-337 000	-409 000
Energi/fyring	10	-726 329	-691 615	-515 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-248 977	-233 856	-242 000	-270 000
Andre driftskostnader	11	-145 164	-137 834	-148 000	-171 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 617 762	-2 348 870	-2 268 000	-2 631 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		376 190	231 381	493 000	759 500
Innbetalt andel fellesgjeld		500 000	918 182	0	0
DRIFTSRESULTAT		876 190	1 149 563	493 000	759 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 289	231	1 000	0
Finanskostnader	13	-394 336	-261 075	-236 000	-542 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-392 047	-260 844	-235 000	-542 000
ÅRSRESULTAT		484 143	888 719	258 000	217 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		484 143	888 719		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	93 120 000	93 120 000
Tomt		3 900 000	3 900 000
Miljøbankkonto, øremerket		45 252	0
SUM ANLEGGSMIDLER		97 065 252	97 020 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		28 639	6 544
Forskuddsbetalte kostnader		130 869	100
Andre kortsiktige fordringer	15	9 892	2 389
Driftskonto OBOS-banken		593 127	947 538
Sparekonto OBOS-banken		107 639	106 745
SUM OMLØPSMIDLER		870 166	1 063 316
SUM EIENDELER		97 935 419	98 083 316
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 5000		210 000	210 000
Annen egenkapital	16	54 850 754	54 366 611
SUM EGENKAPITAL		55 060 754	54 576 611
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 364 246	14 158 891
Borettsinnskudd	18	29 106 000	29 106 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	45 027	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		42 515 273	43 264 891
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		296 119	194 988
Påløpte renter		48 677	23 624
Påløpte avdrag		14 596	23 202
SUM KORTSIKTIG GJELD		359 392	241 814
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 935 419	98 083 316



12

Mikkelshøgda Borettslag

Pantstillelse	20	97 020 000	97 020 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2023
Styret i Mikkelshøgda Borettslag

Lidvar Alstad /s/ Anne Karin Meyer /s/ Øyvind Nordsted Wedøe /s/ Jan Erik Eidaker /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

Felleskostnader	1 528 032
Fjernvarme	494 823
TV/bredbånd	191 016
Garasje	1 008
Kapitalkostnader på IN-lån	598 301
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	90 316
Overført til kapitalkostnader	-688 617
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 214 879

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innbetaling strøm	50 810
Tilskudd fra Oslo kommune for etablering av elbil infrastruktur	39 646
SUM ANDRE INNTEKTER	90 456

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 75 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 162, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 960
SUM KONSULENTHONORAR	-3 960

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

Drift/vedlikehold bygninger	-101 434
Drift/vedlikehold VVS	-196 963
Drift/vedlikehold elektro	-4 413
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-116 865
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 680
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-68 279
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-176 726
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 664
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-735 523

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-217 394
Renovasjonsavgift	-124 852
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-342 246

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-160 161
Fjernvarme	-566 168
SUM ENERGI / FYRING	-726 329

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-10 013
Vaktmestertjenester	-117 525
Snørydding	-7 862
Andre fremmede tjenester	-1 010
Trykksaker	-1 284
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 860
Andre kostnader tillitsvalgte	-162
Andre kontorkostnader	0
Bank- og kortgebyr	-2 448
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-145 164

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 170
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 119
SUM FINANSINNTEKTER	2 289

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-394 336
SUM FINANSKOSTNADER	-394 336

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007/2008	93 120 000
SUM BYGNINGER	93 120 000

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)	2 226
Ladestrøm fra beboere for 2022 (innbetalt i 2023)	7 666
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 892

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	10 803 913
Egenkapital fra IN tidligere	51 604 869
Egenkapital fra IN 2022	500 000
Reduksjon EK fra IN	-8 058 028
SUM ANNEN EGENKAPITAL	54 850 754

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2007	-67 914 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 150 240
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	294 645
Nedbetalt tidligere, IN	51 604 869
Nedbetalt i år, IN	500 000
	-13 364 246

Lånet er et annuitetslån.

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -13 364 246**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007/2008

	-29 106 000
--	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD -29 106 000**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

	-45 027
--	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -45 027**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 106 000
Pantelån	13 364 246
Påløpte avdrag	14 596
Beregnete IN-forpliktelseser	44 046 841
TOTALT	86 531 683

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	93 120 000
Tomt	3 900 000
TOTALT	97 020 000



Annen informasjon om borettslaget

Tjenester- og serviceavtaler:

Snørydding og feieavtale med Skandinavisk Utemiljø Oslo AS

Maskinell snørydding, strøing og feiing av vei fra borettslaget til snuplass (deles med Mikkelsgrenda BRL), samt av innkjøring til garasje og gjesteparkeringsplass.

Heisavtale med KONE AS

Løpende serviceavtale med periodisk tilsyn/kontroll samt alarmtelefon i heisene.

Ny vaktmesteravtale

Ny kontrakt fra 1. september 2022 med Christiania Forvaltning & Eiendom AS. De har kontor på Bjørndal.

Vaktmester hver 14. dag, garasjefeieing 1 gang per år, rens av takrenner (fra tak) hver vår, gressklipping, inkl. kanttrimming når gresshøyde er ca. 6 cm, klipp av skrent bak blokkene 3 ganger per år, fjerning av grus i inngangsparti hver vår, løvblåsing rundt inngangsparti vår og høst, snørydding i felles inngangsparti, foran postkassestativ og ut til gangvei, samt gangsti v/blokk 73 etter snøfall på 5 cm, som en del av avtaleprisen.

Vi har også en fastpris i avtalen på spyling av dekke i inngangsparti, vask av gulv i svalganger og vask av glasspanel innvendig og utvendig.

Christiania Forvaltning & Eiendom AS har døgnvakt.

Sprinkleranleggsavtale med Caverion Norge AS

Løpende tilsyn og service av sprinkleranlegget i henhold til lov om brannvern.

Ventilasjonsavtale med Caverion Norge AS

Løpende årlig tilsyn og service på alle tre ventilasjonsanleggene.

Brannalarmavtale med Schneider Electric AS

Løpende tilsyn og service av brannvarslingssystemet i henhold til lov om brannvern.

Kontroll av brannslukkingsapparat og røykvarslere med Norsk Brannvern AS

Løpende årlig tilsyn av brannslukkingsapparat og røykvarslere i hver leilighet.

Parkering

Det er etablert fire gjesteoppstillingsplasser for biler utenfor garasjeport i nr. 73.

Nøkler/skilt

Nøkkelbestilling kan skje via epost til oef@obos.no med følgende opplysninger;

- Navn
- Adresse
- Leilighetsnummer
- Serienummer på nøkkel
- Antall nøkler

Har du ikke mulighet til selv å bestille via epost, tar du kontakt med styret. Det er et gebyr på kr. 300,- pr. bestilling av nøkler. Garasjeportåpner bestilles gjennom Assa Abloy, tlf. 22 65 54 50. Når du har mottatt portåpneren tar du kontakt med styreleder for å få den kodet.



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6595987. 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. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 31.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 2.05.23

Selskapsnummer: 636 **Selskapsnavn:** Mikkelsløgda Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

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
E-post: oef@obos.no

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