



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 669 164
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 859 357	2 447 544
Sum inntekter		2 859 357	2 447 544
Kostnader			
Lønnskostnad		60 555	57 050
Annen driftskostnad		946 238	965 930
Sum kostnader		1 006 793	1 022 980
Driftsresultat		1 852 564	1 424 564
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 870	21 609
Sum finansinntekter		21 870	21 609
Annen finanskostnad		586 072	743 097
Sum finanskostnader		586 072	743 097
Netto finans		-564 202	-721 488
Ordinært resultat før skattekostnad		1 288 362	703 076
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 288 362	703 076
Årsresultat		1 288 362	703 076
Totalresultat		1 288 362	703 076
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 288 362	703 076
Sum overføringer og disponeringer		1 288 362	703 076



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		71 934 500	71 934 500
Sum varige driftsmidler		71 934 500	71 934 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		71 934 500	71 934 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 849	164 469
Sum fordringer		2 849	164 469
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		600 832	580 497
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		600 832	580 497
Sum omløpsmidler		603 681	744 966
SUM EIENDELER		72 538 181	72 679 466

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 769 202	6 480 840
Sum opptjent egenkapital		7 769 202	6 480 840
Sum egenkapital		7 944 202	6 655 840
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 709 282	27 936 062
Øvrig langsiktig gjeld		37 629 500	37 629 500
Sum annen langsiktig gjeld		64 338 782	65 565 562
Sum langsiktig gjeld		64 338 782	65 565 562
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		151 022	177 342
Leverandørgjeld		74 021	266 960
Annen kortsiktig gjeld		30 154	13 762
Sum kortsiktig gjeld		255 197	458 064
Sum gjeld		64 593 979	66 023 626
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 538 181	72 679 466



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 474493

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 669 164
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 988 669 164
MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 859 357	2 447 544
Sum inntekter		2 859 357	2 447 544
Kostnader			
Lønnskostnad		60 555	57 050
Annen driftskostnad		946 238	965 930
Sum kostnader		1 006 793	1 022 980
Driftsresultat		1 852 564	1 424 564
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 870	21 609
Sum finansinntekter		21 870	21 609
Annen finanskostnad		586 072	743 097
Sum finanskostnader		586 072	743 097
Netto finans		-564 202	-721 488
Ordinært resultat før skattekostnad		1 288 362	703 076
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 288 362	703 076
Årsresultat		1 288 362	703 076
Totalresultat		1 288 362	703 076
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 288 362	703 076
Sum overføringer og disponeringer		1 288 362	703 076



Organisasjonsnr: 988 669 164
MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		71 934 500	71 934 500
Sum varige driftsmidler		71 934 500	71 934 500

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		71 934 500	71 934 500
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		2 849	164 469
Sum fordringer		2 849	164 469

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		600 832	580 497
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		600 832	580 497

Sum omløpsmidler		603 681	744 966
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		72 538 181	72 679 466
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 769 202	6 480 840



Sum opptjent egenkapital	7 769 202	6 480 840
Sum egenkapital	7 944 202	6 655 840
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	26 709 282	27 936 062
Øvrig langsiktig gjeld	37 629 500	37 629 500
Sum annen langsiktig gjeld	64 338 782	65 565 562
Sum langsiktig gjeld	64 338 782	65 565 562
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	151 022	177 342
Leverandørgjeld	74 021	266 960
Annen kortsiktig gjeld	30 154	13 762
Sum kortsiktig gjeld	255 197	458 064
Sum gjeld	64 593 979	66 023 626
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	72 538 181	72 679 466



Organisasjonsnr: 988 669 164
MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Middelalderparken Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 3.juni 2021 kl.18:00 i bakgården (tilpasset gjeldende korona-regler).

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Middelalderparken Borettslag
avholdes torsdag 3.juni 2021 kl. 18:00 i bakgården.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
 - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
 - D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020**
 - A) Årsrapport og regnskap for 2020
 - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSER**
 - A) Styret

4. **INNKOMNE FORSLAG**

Ingen Innkomne forslag

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 1 år
 - B) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år
 - C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 21.04.2021
Styret i Middelalderparken Borettslag

Dagfinn Andersen/s/ Erik Auestad/s/ Ester Bøckmann/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Dagfinn Andersen	Saxegaardsgata 3 B
Styremedlem	Erik Auestad	Saxegaardsgata 1
Styremedlem	Ester Bøckmann	Saxegaardsgata 1
Varamedlem	Siri Strand	Saxegaardsgata 1

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

Generelle opplysninger om Middelalderparken Borettslag

Borettslaget består av 35 andelsleiligheter.

Middelalderparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988669164, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Saxegaardsgata 1
Saxegaardsgata 3 A - B

Gårds- og bruksnummer :
233 364 365

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Middelalderparken Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

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



Styrets arbeid

Nok et konstruktivt år i borettslaget er tilbakelagt.

I 2020-2021 har blant annet følgende blitt gjort i borettslaget:

- Rengjøring av ventilasjonskanalene og etablering av elektrisk avtrekk på alle borettslagets bad
- Etablering av balkonger i bakgården
- Bygging av utendørs kjøkken med integrert baker-/pizzaovn i bakgården
- Reforhandling av regnskaps- og forvaltningsavtalen med Obos Eiendomsforvaltning AS til en prisreduksjon på 20.000 kr
- Vedlikehold av naturlige sprekkeformasjoner på fasadens sydside
- Gjenopprettet dialogen med BaneNor for å oppdatere tilstandsrapporten om borettslagets bevegelse knyttet til grunnforholdene



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 437 258.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 006 793.

Resultat

Årets resultat på kr 1 288 362 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 422 099 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 348 484 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 122 000 for 2021.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse. Det er budsjettert med økte kommunale kostnader for 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert økte kostnader for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Middelalderparken Borettslag.

Lån

Middelalderparken Borettslag har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Middelalderparken Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Middelalderparken Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 705J6-PTQMD-V7EYN-NBQSW-LV6GT-0HKKL



MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 669 164, KUNDENR. 5927

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		286 902	262 865	286 902	348 484
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 288 362	703 076	737 450	1 048 986
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-804 681	-679 039	-731 000	-914 286
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-422 099	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		61 582	24 037	6 450	134 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		348 484	286 902	293 352	483 184
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		603 681	744 966		
Kortsiktig gjeld		-255 197	-458 064		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		348 484	286 902		



MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 669 164, KUNDENR. 5927

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 205 344	1 293 238	1 280 940	1 182 324
Innkrevde felleskostnader	2	1 231 902	1 154 304	1 218 060	1 273 676
Andre inntekter	3	12	2	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 437 258	2 447 544	2 499 000	2 456 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 555	-7 050	-7 050	-7 755
Styrehonorar	5	-55 000	-50 000	-50 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-7 959	-7 838	-10 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-80 880	-78 600	-80 000	-59 509
Konsulenthonorar	7	-6 278	-2 433	-2 500	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-163 503	-251 036	-160 000	-122 000
Forsikringer		-166 930	-158 533	-169 500	-177 500
Kommunale avgifter	9	-214 968	-200 052	-216 000	-220 250
Energi/fyring		-57 761	-68 666	-105 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-94 500	-94 500	-96 000	-100 000
Andre driftskostnader	10	-153 459	-104 272	-98 000	-92 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 006 793	-1 022 980	-994 550	-923 014
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 430 465	1 424 564	1 504 450	1 532 986
Innbetalt andel fellesgjeld		422 099	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 852 564	1 424 564	1 504 450	1 532 986
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 870	21 609	19 000	0
Finanskostnader	12	-586 072	-743 097	-786 000	-484 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-564 202	-721 488	-767 000	-484 000
ÅRSRESULTAT		1 288 362	703 076	737 450	1 048 986
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 288 362	703 076		



MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 669 164, KUNDENR. 5927
BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	63 304 500	63 304 500
Tomt		8 630 000	8 630 000
SUM ANLEGGSMIDLER		71 934 500	71 934 500
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		432	415
Forskuddsbetalte kostnader		0	159 621
Andre kortsiktige fordringer	14	2 417	4 433
Driftskonto OBOS-banken		489 506	268 723
Driftskonto OBOS-banken II		10 371	10 366
Sparekonto OBOS-banken		100 955	301 408
SUM OMLØPSMIDLER		603 681	744 966
SUM EIENDELER		72 538 181	72 679 466
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 35 * 5000		175 000	175 000
Annen egenkapital	15	7 769 202	6 480 840
SUM EGENKAPITAL		7 944 202	6 655 840
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	26 709 282	27 936 062
Borettsinnskudd	17	37 629 500	37 629 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		64 338 782	65 565 562
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 154	13 762
Leverandørgjeld		74 021	266 960
Påløpte renter		53 689	91 314
Påløpte avdrag		97 333	86 028
SUM KORTSIKTIG GJELD		255 197	458 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 538 181	72 679 466
Pantstillelse	18	93 823 650	76 759 500
Garantiansvar		0	0



Oslo, 21.04.2021

Styret i Middelalderparken Borettslag

Dagfinn Andersen/s/

Erik Auestad/s/

Ester Bøckmann/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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 andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 137 402
Bredbånd	94 500
Kapitalkostnader på IN-lån	583 862
Kapitalkostnader på IN-lån 2	641 797
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-6 962
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-13 353
Overført til kapitalkostnader	-1 205 344
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 231 902

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonto	12
SUM ANDRE INNTEKTER	12

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 555

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 55 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 959.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 278
SUM KONSULENTHONORAR	-6 278

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

Drift/vedlikehold bygninger	-96 725
Drift/vedlikehold VVS	-11 213
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 610
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 555
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 400
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-163 503

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-106 918
Renovasjonsavgift	-108 050
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-214 968

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 443
Lyspærer og sikringer	-4 219
Vaktmestertjenester	-48 000
Renhold ved firmaer	-34 559
Andre fremmede tjenester	-54 840
Trykksaker	-1 301
Porto	-1 307
Bank- og kortgebyr	-2 790
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-153 459

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	143
Renter av sparekonto i OBOS-banken	955
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 014
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 758
SUM FINANSINNTEKTER	21 870

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-255 846
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt/OBOS-banken	-104 073
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt/OBOS-banken	-226 153
SUM FINANSKOSTNADER	-586 072

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	63 304 500
SUM BYGNINGER	63 304 500

Tomten er kjøpt.

Gnr.233/bnr.364 M. flere

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	2 417
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 417

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 550 651
Egenkapital fra IN tidligere år	7 134 236
Egenkapital fra IN 2020	422 099
Reduksjon EK fra IN	-1 337 784
SUM ANNEN EGENKAPITAL	7 769 202

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, korrigeret 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: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (overført fra OBOS-banken)

Renter 31.12: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2009	-17 065 850
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 938 179
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	350 747
Nedbetalt tidligere, IN	4 335 841
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-10 441 083

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

OBOS Boligkreditt (overført fra OBOS-banken)

Renter 31.12: 1,78%, løpetid 36 år

Opprinnelig, 2009	-17 065 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 026 930
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	372 598
Nedbetalt tidligere, IN	2 798 395
Nedbetalt i år, IN	422 099
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-11 444 978

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	95 443
Nedbetalt i år	81 336
	-4 823 221

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-26 709 282****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig **-37 629 500****SUM BORETTSINNSKUDD** **-37 629 500**

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 629 500
Pantelån	26 709 282
Påløpte avdrag	97 333
Beregnete IN-forpliktelser	6 218 551
TOTALT	70 654 666

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

Bygninger	63 304 500
Tomt	8 630 000
TOTALT	71 934 500

Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80325323. 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2018 Fasade, vinduer og dører

Rehabiliter fasade, byttet vinduer og inngangsdører til oppgangene.



5927 Middelalderparken Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)