



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 21.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 03.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 187 181	3 493 952
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 187 181</b>	<b>3 493 952</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		3 117 772	2 532 187
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 203 347</b>	<b>2 617 762</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>983 834</b>	<b>876 190</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 024	2 289
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 024</b>	<b>2 289</b>
Annen finanskostnad		641 601	394 336
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>641 601</b>	<b>394 336</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-633 577</b>	<b>-392 047</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>350 257</b>	<b>484 143</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>350 257</b>	<b>484 143</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>350 257</b>	<b>484 143</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		350 257	484 143
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>350 257</b>	<b>484 143</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		64 633	45 252
Sum finansielle anleggsmidler		64 633	45 252
Sum anleggsmidler		97 084 633	97 065 252
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			28 638
Andre fordringer		151 730	140 761
Sum fordringer		151 730	169 400
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		923 562	700 767
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		923 562	700 767
Sum omløpsmidler		1 075 293	870 166
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>98 159 926</b>	<b>97 935 419</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<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		55 201 011	54 850 754
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>55 201 011</b>	<b>54 850 754</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>55 411 011</b>	<b>55 060 754</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		12 486 469	13 364 246
Øvrig langsiktig gjeld		29 169 039	29 151 027
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>41 655 508</b>	<b>42 515 273</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>41 655 508</b>	<b>42 515 273</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		77 067	63 273
Leverandørgjeld		1 016 340	296 119
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 093 407</b>	<b>359 392</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>42 748 915</b>	<b>42 874 665</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>98 159 926</b>	<b>97 935 419</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370627

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 21.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 990 454 116  
MIKKELSHØGDA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 187 181	3 493 952
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 187 181</b>	<b>3 493 952</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		3 117 772	2 532 187
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 203 347</b>	<b>2 617 762</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>983 834</b>	<b>876 190</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 024	2 289
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 024</b>	<b>2 289</b>
Annen finanskostnad		641 601	394 336
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>641 601</b>	<b>394 336</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-633 577</b>	<b>-392 047</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>350 257</b>	<b>484 143</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>350 257</b>	<b>484 143</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>350 257</b>	<b>484 143</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		350 257	484 143
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>350 257</b>	<b>484 143</b>



Organisasjonsnr: 990 454 116  
MIKKELSHØGDA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		64 633	45 252
Sum anleggsmidler		97 084 633	97 065 252
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		151 730	140 761
Sum fordringer		151 730	169 400
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		923 562	700 767
Sum omløpsmidler		1 075 293	870 166
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>98 159 926</b>	<b>97 935 419</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		210 000	210 000
Sum innskutt egenkapital		210 000	210 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	55 201 011	54 850 754
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>55 201 011</b>	<b>54 850 754</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>55 411 011</b>	<b>55 060 754</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 486 469	13 364 246
Øvrig langsiktig gjeld	29 169 039	29 151 027
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>41 655 508</b>	<b>42 515 273</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>41 655 508</b>	<b>42 515 273</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	77 067	63 273
Leverandørgjeld	1 016 340	296 119
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 093 407</b>	<b>359 392</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>42 748 915</b>	<b>42 874 665</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>98 159 926</b>	<b>97 935 419</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  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 636

Mikkelshøgda Borettslag



## 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:

21. mars 2024 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 beboermøte rett etter generalforsamling med informasjon fra Selvaag prosjekt AS, vedr. utbedring av balkonger og svalganger.

### 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. Video-overvåkning av fellesarealer i Mikkeshøgda borettslag.
7. Fastsettelse av honorarer
8. Fastsettelse av byggekomitehonorar
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Mikkeshøgda 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Øyvind N. Wedøe velges.

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 protokollvitne ble [Navn] foreslått. (velges på møte)



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 til egenkapital.

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

#### Vedlegg

- 1. S-636 Årsrapport styrerommet.pdf

Sak 6

### Video-overvåkning av fellesarealer i Mikkeshøgda borettslag.

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Styret i Mikkeshøgda Borettslag.

Saksinformasjon:

For å hindre uønsket aktivitet i fellesarealene ber styret om årsmøtes

tilslutning til å ha mulighet til å installere video-overvåkning i disse områdene, dersom styret finner det nødvendig. Dette vil omfatte inngangspartier, trapperom, heisrom og garasje.

Forslag til vedtak:

Innlemme følgende i husordensreglene:



"Styret har tillatelse av årsmøtet til å sette opp videoovervåkning i fellesarealene i borettslaget når styret finner dette nødvendig. Fellesarealene består av inngangsparti, trapperom, heisrom og garasje. Overvåkning vil følge gjeldende regler."

#### Styrets innstilling

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

#### Forslag til vedtak

Styret får tillatelse til video-overvåkning av fellesarealer i Mikkelsløgda borettslag.

#### Sak 7

### 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 8

### Fastsettelse av byggekomiteehonorar

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med pilotprosjektet på rehabiliteringen av balkonger og svalganger har vi sett at dette medfører betydelig merarbeid for styret. Dette arbeidet innebærer bl.a. befaringer og møter med entreprenør og leverandører. Vi foreslår derfor at styret kompenseres med 400 kroner per time brukt på rehabiliteringsprosjektet. Dette vil gjelde arbeid gjort utenom det vanlige styrearbeidet.

#### Forslag til vedtak

Styret kompenseres med 400 kroner per time brukt på rehabiliteringsprosjektet. Dette vil gjelde arbeidet gjort fra 2024, og baseres på timelister.

#### Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater



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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Erik Eidaker  
Valgkomiteens innstilling
- Øyvind Nordsted Wedøe  
Valgkomiteens innstilling.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Steinar Skaug Nilsen  
Valgkomiteens innstilling

Sak 10

## 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 K Meyer  
Valgkomiteens innstilling

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Øyvind Nordsted Wedøe  
Valgkomiteens innstilling

Sak 11

## Valgkomite

Det skal velges valgkomite.

### Roller og kandidater

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Ivar Røstad  
Valgkomiteens innstilling
- Mette Borgen Rekanes  
Valgkomiteens innstilling



- Mette Sofie Larsen  
Valgkomiteens innstilling



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anne Karin Meyer	Marta Steinsviks Vei 73 L
Nestleder	Øyvind Nordsted Wedøe	Marta Steinsviks Vei 77 J
Styremedlem	Jan Erik Eidaker	Marta Steinsviks Vei 75 A
Styremedlem	Vegar Strandskogen	Marta Steinsviks Vei 75 N
Varamedlem	Steinar Skaug Nilsen	Marta Steinsviks Vei 73 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Anne Karin Meyer Marta Steinsviks Vei 73 L

#### Varadelegert

Øyvind Nordsted Wedøe Marta Steinsviks Vei 77 J

### Valgkomiteen

Mette Sofie Larsen Marta Steinsviks Vei 75 D  
Ivar Røstad Marta Steinsviks Vei 77 A  
Mette Borgen Rekanes Marta Steinsviks Vei 73 K

### 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets beretning for 2023

### Generelt

2023 har vært et hektisk år for styret, med mye fokus på å få på plass nødvendige avtaler, og starte arbeidet med utbedring av balkonger og svalganger. Vi har også hatt jevn oppfølging av henvendelser fra beboerne.

### Styrets arbeid

Generalforsamling ble avholdt 2. mai 2023 på Stenbråten skole i lokalene til Aktivitetsskolen (AKS). 23 andelseiere var til stede, og 6 var representert ved fullmakt. Det ble avholdt et beboermøte etter generalforsamlingen.

Det har vært avholdt 10 ordinære styremøter. I tillegg har styret deltatt i regnskapsmøte og konstituerende møte med vår forvaltningsrådgiver i OBOS.

Det er lagt ut 13 nyhetssaker og ett oppslag på Vibbo.no.

Styret har deltatt på en rekke befaringer med ulike leverandører i 2023, flere enn vanlig. Den største andelen har vært rundt utbedring av balkonger og svalganger, men det har også vært i forbindelse med elektrikertjenester og el-kontroll, VVS-tjenester, skifte av nøddlys og Hjelpemiddelsentralens montering av døråpnere.

Vi har inngått nye avtaler på elektrikertjenester (Ing. Ivar Pettersen AS) og VVS/fjernvarmesentral (VVS-gruppen).

### Kurs/seminar

Medlemmer av styret har deltatt på Web-kurs – Bruk styrerommet og Vibbo smartere og Høstseminar i regi av OBOS.

### Elektronisk kommunikasjon med beboerne - Vibbo.no

Styret benytter nå 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.

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

### Forsikring

Det er ingen forsikringskader i 2023.

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

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

Utgifter til strøm og fjernvarme har gått noe ned i 2023 i forhold til året før. Strømstøtten har nok bidratt til noe av denne nedgangen.

### Dugnad

Det ble avholdt dugnad i borettslaget den 9. mai. Vi fikk gjort en veldig god innsats på uteområdet i borettslaget, med blant annet raking av plener, rydding og spaing av sandbassengene på lekeplassen, opprydding i sykkelkuret og utvendig vask av søppel-igloene. Tusen takk til alle for innsatsen!



## Bygninger

Styret har i 2023 hatt stort fokus på nødvendig vedlikehold av balkonger og svalganger i borettslaget. Vi hadde i juni tre ulike entreprenører innom for å gjøre befaring av tilstanden, og valgte å gå videre med Selvaag Prosjekt AS.

Selvaag Prosjekt AS utførte i november og desember et pilotprosjekt der de undersøkte og utbedret tre av balkongene i første underetasje i nr. 77. Funnene i dette arbeidet viser at dette er nødvendig vedlikehold, og erfaringen derfra brukes til å bestille en generell utbedring som gjøres i løpet av 2024.

Under pilotprosjektet ble rekkverk på balkonger fjernet og skadet treverk i gulvet ble byttet ut. Det ble lagt ny membran over treverket, festet beslag i front av balkongene, og det ble lagt et midlertidig dekke på membranen. Takrennene ble også flyttet lenger ut. Rekkverket ble remontert etter at resten av arbeidet var gjort.

## 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 9 garasjeplasser som har ladestasjon. I tillegg er det 8 garasjeplasser med ladekontakt.

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

Ta kontakt med styret for informasjon og bestilling av ladestasjon.

## HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Styret har gjennomført HMS-befaring på våren på uteområder og bygninger/garasje.

- Ødelagt flis i inngangspartiet i nr. 77 er skiftet.
- Ødelagt treverk på benkene på lekeplassen er byttet ut med nytt treverk.

Norsk Brannvern AS gjennomførte årlig inspeksjon av røykvarslere og brannslukkingsapparat i hver leilighet i september/oktober. De som hadde dårlige røykvarslere(e) fikk montert inntil to nye. De som har problemer med å håndtere brannslukkingsapparat har fått utdelt en boks Multispray (sprayboks med slukkeskum).

I oktober ble det gjennomført EI-kontroll på våre fellesområder og i garasjen i borettslaget. Våre nødllys ble ikke godkjent og styret måtte derfor få inn tilbud på utskifting av alle nødlysene. Ing. Ivar Pettersen AS har byttet ut nødlysene på våre fellesområder og i garasjen. De nye nødlysene er med LED, som gir bedre belysning enn de gamle.

I tillegg er det byttet seks armaturer i garasjen, med armaturer med LED. De armaturene som ble byttet glødet når lyset var slått av.

## Uvedkommendes opphold i trappeganger og i heiser

Vi er dessverre fremdeles plaget med at uvedkommende ungdommer oppholder seg og røyker hasj i trappeganger og heiser i blokkene. Styret har gjort forsøk med montering av falske kamera i rommene og tilsyn av vekter på kvelds- og nattetid. Dette har ikke hatt den preventive effekten vi ønsket, men vi mente det var verdt forsøket.

Vi går videre med bestilling av et låsesystem for dører inn til heiser i løpet av våren 2024.



## **Postkasser**

Styret har gått over samtlige postkasser og sørget for at disse er merket på en enhetlig måte, slik at postlevering kan gjøres på enklest mulig måte, og for at stativene skal gi et enhetlig inntrykk.

Gi beskjed til styret dersom det skal endres navn på postkassen.

## **Handikap-parkering**

Juridisk undersøkelse av regler om parkering – ref. Vedtektenes pkt. 4.1 - 4

På generalforsamlingen hadde vi en diskusjon om reglene våre for handikap-parkering i garasjen. I etterkant av dette har styret fått hjelp av Juridisk avdeling i OBOS til å finne ut av hvilke lover som gjelder rundt de reglene vi har. I korte trekk er vi innenfor loven med den pålagte omdisponeringen som vi legger opp til i vedtektene.

## **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.

Dekoder og T-We boks skal følge leiligheten ved salg.

## **Fellesutgifter**

Vi merker også de økte kostnadene i samfunnet, og det påvirker økonomien i borettslaget. Budsjettet vi har satt opp for 2024 speiler de økningene vi ser, og gjør oss i stand til å drive forsvarlig.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er omtrent som budsjettert, det er noe avvik på kapitalkostnader/kapitalinntekter grunnet høyere rente på IN lånet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes kostnader knyttet til Selvaag og balkong prosjektet. Ut over dette er det kun mindre avvik.

### 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 2023 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.

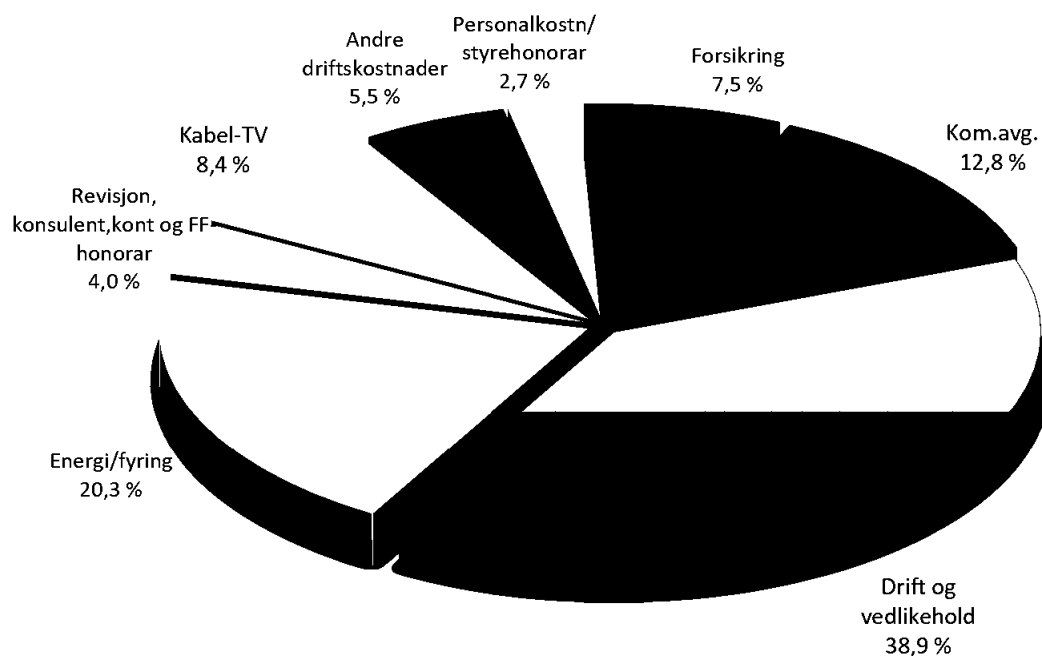
### Disponible midler

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024.

Budsjettet innebærer et låneopptak (kassakreditt) på kr 1 000 000 og det vil komme en økning av felleskostnadene så snart kostnader til balkongrehabilitering er kartlagt. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



### Oversikt over kostnadsfordeling 2023





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca kr 775 000 til generelt vedlikehold og faste avtaler. I tillegg vil det komme utgifter til utbedring av balkonger og betong, dette vil bli formidlet til andelseiere så snart styret har innhentet tilbud og bestemt seg for leverandør.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mikkeshøgda Borettslag.

### Lån

Mikkeshøgda Borettslag har et lån i OBOS Banken. Gjenværende hovedstol er ca. 12,5 millioner med en flytende rente på 5,7%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Styret har også tatt opp en kassakreditt på kr 1 000 000 i påvente av anbud og avtale knyttet til rehabilitering av verandaer og svalganger. Når dette er på plass vil kassakreditten avvikles og borettslaget vi ta opp lån for å dekke dette.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 er kr 106 000 inkl. mva. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på en 8% økning av felleskostnader fra **01.04.24**.

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 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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. Innhentete 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)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

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, 8. februar 2024

**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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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.

<b>DISPONIBLE MIDLER</b>					
	<b>Note</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>510 775</b>	<b>821 502</b>	<b>510 775</b>	<b>-18 114</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		350 257	484 143	217 500	172 226
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-177 777	-294 645	-191 000	-126 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-700 000	-500 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 369	-225	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-528 889</b>	<b>-310 727</b>	<b>26 500</b>	<b>46 226</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>21</b>	<b>-18 114</b>	<b>510 774</b>	<b>537 275</b>	<b>28 112</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 075 293	870 166		
Kortsiktig gjeld		-1 093 407	-359 392		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>21</b>	<b>-18 114</b>	<b>510 774</b>		



Mikkelshøgda Borettslag

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		819 378	688 617	733 008	785 160
Innkrevde felleskostnader	2	2 628 228	2 214 879	2 627 992	2 736 413
Andre inntekter	3	39 575	90 456	30 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 487 181</b>	<b>2 993 952</b>	<b>3 391 000</b>	<b>3 551 573</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-8 125	-7 625	-6 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-100 280	-96 240	-101 000	-106 000
Konsulenthonorar	7	-11 781	-3 960	-220 000	-50 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-1 247 074	-735 523	-418 000	-597 000
Forsikringer		-239 625	-217 723	-241 000	-300 847
Kommunale avgifter	9	-409 169	-342 246	-409 000	-476 000
Energi/fyring	10	-648 991	-726 329	-700 000	-570 000
TV-anlegg/bredbånd		-269 149	-248 977	-270 000	-285 000
Andre driftskostnader	11	-175 178	-145 164	-171 500	-178 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 203 347</b>	<b>-2 617 762</b>	<b>-2 631 500</b>	<b>-2 667 347</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>283 834</b>	<b>376 190</b>	<b>759 500</b>	<b>884 226</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		700 000	500 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>983 834</b>	<b>876 190</b>	<b>759 500</b>	<b>884 226</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	8 024	2 289	0	0
Finanskostnader	13	-641 601	-394 336	-542 000	-712 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-633 577</b>	<b>-392 047</b>	<b>-542 000</b>	<b>-712 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>350 257</b>	<b>484 143</b>	<b>217 500</b>	<b>172 226</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		350 257	484 143		



Mikkelshøgda Borettslag

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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	93 120 000	93 120 000
Tomt		3 900 000	3 900 000
Miljøbankkonto, øremerket		64 633	45 252
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>97 084 633</b>	<b>97 065 252</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	28 639
Forskuddsbetalte kostnader		144 537	130 869
Andre kortsiktige fordringer	15	7 193	9 892
Driftskonto OBOS-banken		813 013	593 127
Sparekonto OBOS-banken		110 549	107 639
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 075 293</b>	<b>870 166</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>98 159 926</b>	<b>97 935 419</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 42 * 5 000		210 000	210 000
Annen egenkapital	16	55 201 011	54 850 754
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>55 411 011</b>	<b>55 060 754</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 486 469	13 364 246
Borettsinnskudd	18	29 106 000	29 106 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	63 039	45 027
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>41 655 508</b>	<b>42 515 273</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 016 340	296 119
Påløpte renter		62 471	48 677
Påløpte avdrag		14 596	14 596
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 093 407</b>	<b>359 392</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>98 159 926</b>	<b>97 935 419</b>



Mikkelshøgda Borettslag

Pantstillelse	20	97 020 000	97 020 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.02.2024  
Styret i Mikkelshøgda Borettslag

Anne Karin Meyer /s/

Øyvind Nordsted Wedøe /s/

Jan Erik Eidaker /s/

Vegar Strandskogen /s/



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### 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. 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.

### SKATTETREKKSkonto

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 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.



Mikkelshøgda Borettslag

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 803 084
Fjernvarme	556 512
TV/bredbånd	267 624
Garasje	1 008
Kapitalkostnader på IN-lån	758 259
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	61 119
Overført til kapitalkostnader	-819 378
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 628 228</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Strømvalesning	39 575
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>39 575</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 575</b>

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 2022/2023, og er på kr 75 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 406
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 781</b>



Mikkeshøgda Borettslag

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag Prosjekt AS	-766 929
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-766 929</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-87 231
Drift/vedlikehold VVS	-32 702
Drift/vedlikehold elektro	-178 857
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 878
Drift/vedlikehold heisanlegg	-99 331
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 793
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 730
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 404
Kostnader dugnader	-1 218
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 247 074</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-268 087
Renovasjonsavgift	-141 082
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-409 169</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-127 428
Fjernvarme	-521 563
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-648 991</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-978
Driftsmateriell	-1 118
Lyspærer og sikringer	-16 491
Vaktmestertjenester	-139 912
Snørydding	-8 452
Andre fremmede tjenester	-980
Trykksaker	-945
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-3 066
Bank- og kortgebyr	-2 448
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-175 178</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 745
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 279
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>8 024</b>



Mikkeshøgda Borettslag

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-641 601
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-641 601</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)	7 193
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 193</b>

**NOTE: 16**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	11 562 078
Egenkapital fra IN tidligere	52 104 869
Egenkapital fra IN 2023	700 000
Reduksjon EK fra IN	-9 165 936
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>55 201 011</b>

**NOTE: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2007	-67 914 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 444 885
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	177 777
Nedbetalt tidligere, IN	52 104 869
Nedbetalt i år, IN	700 000
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-12 486 469</b>

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007/2008	-29 106 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-29 106 000</b>



Mikkeshøgda Borettslag

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-63 039
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-63 039</b>

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 106 000
Pantelån	12 486 469
Påløpte avdrag	14 596
Beregnete IN-forpliktelser	43 638 933
<b>TOTALT</b>	<b>85 245 998</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

**NOTE: 21**

**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er: "Styret har tatt opp kr 1 000 000 i kassakreditt, og vil ta opp lån for å finansiere veranda/betong vedlikehold. De avventer pristilbud før de søker om ordinært lån."



## 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 Mikkelsløgda BRL), samt av innkjøring til garasje og gjesteparkeringsplass.

#### **Heisavtale med KONE AS**

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

#### **Vaktmesteravtale**

Kontrakt med Christiania Forvaltning & Eiendom AS. De har kontor på Bjørndal.

#### **VVS**

Ny avtale med VVS-gruppen i 2023. Service og oppfølging av varmesentral.

#### **Elektriker**

Vi har inngått ny avtale på elektrikertjenester (Ing. Ivar Pettersen AS) EI-kontroll fellesområder.

#### **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](mailto: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](mailto: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 [oef@obos.no](mailto:oef@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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Mikkelshøgda Borettslag



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24

Selskapsnummer: 636 Selskapsnavn: Mikkeshøgda 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: \_\_\_\_\_



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.