



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 818 221
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64
Forretningsadresse: OBOS
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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

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, 25.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 443 469	4 612 916
Sum inntekter		5 443 469	4 612 916
Kostnader			
Lønnskostnad	3	193 970	193 970
Annen driftskostnad	3	4 162 708	3 568 196
Sum kostnader		4 356 678	3 762 166
Driftsresultat		1 086 791	850 750
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 848	33 522
Sum finansinntekter		34 848	33 522
Annen finanskostnad		830 231	492 770
Sum finanskostnader		830 231	492 770
Netto finans		-795 383	-459 248
Resultat før skattekostnad		291 408	391 502
Årsresultat		291 408	391 502
Totalresultat		291 408	391 502
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		291 408	391 502
Sum overføringer og disponeringer		291 408	391 502



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 826 805	14 826 805
Sum varige driftsmidler		14 826 805	14 826 805
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		21 759	104 512
Sum finansielle anleggsmidler		21 759	104 512
Sum anleggsmidler		14 848 564	14 931 317
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		11 350	216 645
Sum fordringer		11 350	216 645
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		452 830	964 647
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		452 830	964 647
Sum omløpsmidler		464 180	1 181 292
SUM EIENDELER		15 312 744	16 112 609

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 600	9 600
Sum innskutt egenkapital		9 600	9 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 436 432	1 727 841
Sum opptjent egenkapital		-1 436 432	-1 727 841
Sum egenkapital		-1 426 832	-1 718 241
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 181 093	17 005 710
Øvrig langsiktig gjeld		198 630	282 342
Sum annen langsiktig gjeld		16 379 723	17 288 052
Sum langsiktig gjeld		16 379 723	17 288 052
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		148 190	3 867
Leverandørgjeld		211 664	538 931
Sum kortsiktig gjeld		359 854	542 798
Sum gjeld		16 739 577	17 830 850
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 312 744	16 112 609



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 408888

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 818 221
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64
Forretningsadresse: OBOS
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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 948 818 221
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 443 469	4 612 916
Sum inntekter		5 443 469	4 612 916
Kostnader			
Lønnskostnad	3	193 970	193 970
Annen driftskostnad	3	4 162 708	3 568 196
Sum kostnader		4 356 678	3 762 166
Driftsresultat		1 086 791	850 750
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 848	33 522
Sum finansinntekter		34 848	33 522
Annen finanskostnad		830 231	492 770
Sum finanskostnader		830 231	492 770
Netto finans		-795 383	-459 248
Resultat før skattekostnad		291 408	391 502
Årsresultat		291 408	391 502
Totalresultat		291 408	391 502
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		291 408	391 502
Sum overføringer og disponeringer		291 408	391 502



Organisasjonsnr: 948 818 221
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		14 826 805	14 826 805
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		21 759	104 512
Sum anleggsmidler		14 848 564	14 931 317
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		11 350	216 645
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		452 830	964 647
Sum omløpsmidler		464 180	1 181 292
SUM EIENDELER		15 312 744	16 112 609
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 600	9 600
Sum innskutt egenkapital		9 600	9 600
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	1 436 432	1 727 841
Sum opptjent egenkapital	-1 436 432	-1 727 841
Sum egenkapital	-1 426 832	-1 718 241
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 181 093	17 005 710
Øvrig langsiktig gjeld	198 630	282 342
Sum annen langsiktig gjeld	16 379 723	17 288 052
Sum langsiktig gjeld	16 379 723	17 288 052
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	148 190	3 867
Leverandørgjeld	211 664	538 931
Sum kortsiktig gjeld	359 854	542 798
Sum gjeld	16 739 577	17 830 850
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 312 744	16 112 609



Organisasjonsnr: 948 818 221
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2
Maridalsveien 64 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Maridalsveien 64 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mars kl. 09:00 og lukker 22. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Beboermøte

Det blir i tillegg til digital avstemning og avholdt beboermøte 19.03 kl 19.00.

Her kan man stille spørsmål og levere stemmeseddel for de som måtte ønske dette.

Beboermøte avholdes i Møllehjulet Bosenter

Vøyensvingen 4, 0458 Oslo

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,



Styret i Maridalsveien 64 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Tjasa Mavric er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Børge Einrem og Bjørn Fjelland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 25



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport med årsberetning GF.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Styrets innstilling

Styret foreslår samme styrehonorar

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Hans Håvard Kvisle**

I borettslaget har jeg hatt tilhold siden november 2018 og er godt fornøyd med den gamle vaktmesterleiligheten i 1.etasje i oppgang F. Ikke minst er jeg svært tilfreds med bygget og bakgården, og jeg synes hele komplekset framstår som veldrevet, det er imponerende med alle oppgraderingene de siste ti åra.

Yrkesbakgrunnen min er fra diverse lederjobber i små og mellomstore bedrifter, der jeg håndtert alt som skal gjøres, ikke minst tatt hånd om økonomisk styring. Men for et par år siden ble jeg litt lei av å jobbe. ☐

Fra borettslagsdrift har jeg erfaring som styreleder i nærmere ti år - fordelt over to perioder - den siste avslutta i 2018. Dette var i



borettslaget Ila Kvartal IIA på den andre siden av Iladalen (på toppen av "Ulvetrappa"). Så sånn sett har jeg skaffa meg en god del bygningsteknisk kunnskap, kjennskap til nødvendig vedlikehold, anbudsinnhenting, samarbeid med leverandører og kontroll av deres arbeid, håndtering av henvendelser fra beboerne, styresamarbeid, økonomisk kontroll og bruk av OBOS som forretningsfører. Viktigst er vel at jeg har ganske greit med tid nå og kan sånn sett også håndtere styrelederansvaret - om det er ønskelig og nødvendig.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Børge Einrem
- Tor-Sven Gregorio Berge

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:

- Dina Lovise Viken Sivertsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Simen Langeteig



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tjasa Mavric	Maridalsveien 64 A
Styremedlem	Tor-Sven Gregorio Berge	Maridalsveien 64 B
Styremedlem	Simen Thorset Langeteig	Maridalsveien 64 H
Styremedlem	Dina Lovise Viken Sivertsen	Maridalsveien 64 G
Varamedlem	Jared Ray Eckroth	Maridalsveien 64 C
Varamedlem	Børge Einrem	Maridalsveien 64 E
Varamedlem	Kristoffer Gressli	Maridalsveien 64 I

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Tor-Sven Gregorio Berge Maridalsveien 64 B

Varadelegert

Tjasa Mavric Maridalsveien 64 A

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.



Generelle opplysninger om Maridalsveien 64 Borettslag

Borettslaget består av 97 andelsleiligheter.

Maridalsveien 64 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948818221, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 166

Første innflytting skjedde i 1932. Tomten ble kjøpt i 1932.

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.

Maridalsveien 64 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 arbeid

STYRETS ARBEID (2023):

- Nytt brannvarsling anlegg
- Ny belysning i felles arealer og utearealer
- Utskifting: Underfordeling i trapperom og kjellere
- Innvendig sykkelparkering
- Beskjæring av trær
- Oppgradering av beplantning i bakgården
- Ny sirkulasjonspumpe
- Vedlikeholdsarbeid på deler av taket
- Inspeksjon av avløpsrør i oppgang H
- Innhenting av pristilbud og avgjørelse av nettleverandør
- Installasjon av fibernet
- Innhenting av pristilbud for smarte radiatorer
- 2x dugnader, en vår og en høst



VEDLIKEHOLDSPLAN:

Styret følger vedlikeholdsplan hvor følgende vedlikeholdstiltak er planlagt for 2024:

2024

- Etablere internkontrollsystem
- Forprosjekt avløpsrør og vannforsyning
- Kontroll av brannvarsling
- Årlig kontroll og vedlikehold av lekeplassutstyr
- Dybdekontroll av elanlegg
- Utskifting av gjerde ved trapp – ved behov
- Kartlegge tilstanden på piper og luftepiper
- Omfuge/ utbedring teglfasade der det er behov
- Innhenting av pristilbud for ommaling av oppganger

I tilfelle det dukker opp andre viktigere vedlikeholdsarbeid enn ovennevnte, må styret prioritere de.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak vedlikehold og høye energikostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økningen av rentekostnadene.

Resultat

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

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.



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 kr 750 000 til ordinært vedlikehold.

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 Maridalsveien 64 Borettslag.

Lån

Maridalsveien 64 Borettslag har lån i Obos banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Obos økte sitt honorar med 5,1% for 2024.

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.

Styret vurderer behovet for økning av felleskostnadene løpende gjennom 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Maridalsveien 64

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Maridalsveien 64 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

- oppfyller 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. 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
2 av 29 Årsrapport med årsberetning GF.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, 27. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64 ORG.NR. 948 818 221, KUNDENR. 2

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.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		638 494	1 194 493	638 494	104 326
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		291 408	391 502	973 549	771 966
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-824 617	-946 981	-888 000	-821 000
Innsk. øremerk. bankkto		-959	-520	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-534 168	-555 999	85 549	-49 034
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		104 326	638 494	724 043	55 292

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	464 180	1 181 292
Kortsiktig gjeld	-359 854	-542 798
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	104 326	638 494



BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64 ORG.NR. 948 818 221, KUNDENR. 2

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 107 850	4 612 916	5 094 000	5 300 000
Andre inntekter	3	335 619	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 443 469	4 612 916	5 094 000	5 300 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970	-23 970	-23 970
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-9 875	-9 375	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-171 430	-164 520	-164 520	-181 715
Konsulenthonorar	7	-688	-1 320	-10 000	-5 000
Kontingenter		-19 400	-19 400	-19 400	-19 400
Drift og vedlikehold	8	-1 230 672	-765 339	-650 000	-750 000
Forsikringer		-287 862	-265 071	-283 768	-316 648
Kommunale avgifter	9	-797 028	-657 831	-751 433	-911 801
Energi/fyring	10	-1 030 920	-1 071 449	-760 000	-690 000
TV-anlegg/bredbånd		-373 920	-381 860	-381 860	-350 000
Andre driftskostnader	11	-240 913	-232 031	-250 000	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 356 678	-3 762 166	-3 471 451	-3 625 034
DRIFTSRESULTAT		1 086 791	850 750	1 622 549	1 674 966
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	34 848	33 522	0	0
Finanskostnader	13	-830 231	-492 770	-649 000	-903 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-795 383	-459 248	-649 000	-903 000
ÅRSRESULTAT		291 408	391 502	973 549	771 966
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		291 408	391 502		



**BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64
ORG.NR. 948 818 221, KUNDENR. 2**

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	14 525 330	14 525 330
Tomt		301 475	301 475
Miljøbankkonto, øremerket		21 759	104 512
SUM ANLEGGSMIDLER		14 848 564	14 931 317
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		11 350	216 645
Driftskonto OBOS-banken		449 405	456 763
Sparekonto OBOS-banken		3 425	507 885
SUM OMLØPSMIDLER		464 180	1 181 292
SUM EIENDELER		15 312 744	16 112 609
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 96 * 100		9 600	9 600
Udekket tap	15	-1 436 432	-1 727 841
SUM EGENKAPITAL		-1 426 832	-1 718 241
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 181 093	17 005 710
Borettsinnskudd	17	178 350	178 350
Avsetning bomiljøtiltak	18	20 280	103 992
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 379 723	17 288 052
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		211 664	538 931
Påløpte renter		81 174	3 867
Påløpte avdrag		67 016	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		359 854	542 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 312 744	16 112 609



Pantstillelse	19	25 178 350	25 178 350
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2024

Styret i Borettslaget Maridalsveien 64

Tjasa Mavric/s/

Simen Thorset Langeteig/s/

Dina L. Viken Sivertsen/s/

Tor-sven Gregorio Berge/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 644 434
Lån	448 728
Eiendomsskatt	14 256
Strøm/lys	432
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 107 850

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

Erstatning Gjensidige - Utbytte av adgangssystem	199 216
Miljøfond + Tilskudd	136 403
SUM ANDRE INNTEKTER	335 619

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

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 170 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	-688

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-108 800
Drift/vedlikehold VVS	-14 184
Drift/vedlikehold elektro	-475 610
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-154 817
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-34 751
Drift/vedlikehold brannsikring	-405 014
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-21 321
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 174
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 230 672

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

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

Eiendomsskatt	-14 268
Vann- og avløpsavgift	-523 003
Renovasjonsavgift	-259 757
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-797 028

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-52 925
Fjernvarme	-977 995
SUM ENERGI / FYRING	-1 030 920

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-22 307
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 495
Lyspærer og sikringer	-1 406
Vaktmestertjenester	-112 795
Renhold ved firmaer	-60 606
Andre fremmede tjenester	-21 024
Andre kontorkostnader	-337
Bank- og kortgebyr	-2 444
Velferdskostnader	-7 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-240 913

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 748
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 299
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 801
SUM FINANSINNTEKTER	34 848

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-347 715
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-116 860
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-364 499
Renter på leverandørgjeld	-1 157
SUM FINANSKOSTNADER	-830 231

NOTE: 14**BYGNINGER**

Oppskrevet 1972	1 605 150
Kostpris/bokført verdi 1932	870 963
Tilgang 1997	3 857 306



Tilgang 2019	8 191 911
SUM BYGNINGER	14 525 330

Tomten ble kjøpt i 1932.

Gnr.219/bnr.166

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

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-9 118 390	
Nedbetalt tidligere	1 908 892	
Nedbetalt i år	495 922	
		-6 713 576

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2019	-2 907 359	
Nedbetalt tidligere	510 721	
Nedbetalt i år	129 076	
		-2 267 562

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-7 482 593	
Nedbetalt tidligere	83 019	
Nedbetalt i år	199 619	
		-7 199 955

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-16 181 093
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1932	-178 350
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-178 350
----------------------------	-----------------

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-20 280
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-20 280

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	178 350
Pantelån	16 181 093
Påløpte avdrag	67 016
TOTALT	16 426 459

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

Bygninger	14 525 330
Tomt	301 475



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 50902242. 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.

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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.03.24

Selskapsnummer: 2 Selskapsnavn: Maridalsveien 64 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Tjasa Mavric er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Børge Einrem og Bjørn Fjelland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

23 av 25

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 170 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Hans Håvard Kvisle

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Børge Einrem

Tor-Sven Gregorio Berge

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Dina Lovise Viken Sivertsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Simen Langeteig



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.