



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 445 454  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MEDISINEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 24.05.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2021             | 2020             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 1 348 761        | 2 418 459        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>1 348 761</b> | <b>2 418 459</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |      | 91 280           | 85 878           |
| Annen driftskostnad                          |      | 903 262          | 862 674          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>994 542</b>   | <b>948 552</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>354 219</b>   | <b>1 469 907</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 914              | 1 196            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>914</b>       | <b>1 196</b>     |
| Annen finanskostnad                          |      | 56 819           | 95 236           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>56 819</b>    | <b>95 236</b>    |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-55 905</b>   | <b>-94 040</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>298 314</b>   | <b>1 375 866</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>298 314</b>   | <b>1 375 866</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>298 314</b>   | <b>1 375 866</b> |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>298 314</b>   | <b>1 375 866</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | 298 314          | 1 375 866        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>298 314</b>   | <b>1 375 866</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <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    |      | 63 399 275        | 63 368 339        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 63 399 275        | 63 368 339        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                   |                   |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                 | 0                 |
| Sum anleggsmidler                          |      | 63 399 275        | 63 368 339        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                               |      |                   |                   |
| Sum varer                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                   |                   |
| Andre fordringer                           |      | 126 538           | 37 887            |
| Sum fordringer                             |      | 126 538           | 37 887            |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                   |                   |
| Sum investeringer                          |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 381 368           | 322 103           |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 381 368           | 322 103           |
| Sum omløpsmidler                           |      | 507 907           | 359 989           |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>63 907 182</b> | <b>63 728 328</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2021              | 2020              |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 2 700             | 2 700             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>2 700</b>      | <b>2 700</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                 |      | 40 862 690        | 40 564 376        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>40 862 690</b> | <b>40 564 376</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>40 865 390</b> | <b>40 567 076</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 2 690 670         | 2 923 262         |
| Øvrig langsiktig gjeld            |      | 20 202 300        | 20 202 300        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>22 892 970</b> | <b>23 125 562</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>22 892 970</b> | <b>23 125 562</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 317               | 317               |
| Leverandørgjeld                   |      | 51 417            | 9 716             |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 97 088            | 25 657            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>148 821</b>    | <b>35 690</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>23 041 791</b> | <b>23 161 251</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>63 907 182</b> | <b>63 728 328</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 244079

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 983 445 454  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MEDISINEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 983 445 454  
MEDISINEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |             | 1 348 761        | 2 418 459        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>1 348 761</b> | <b>2 418 459</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |             | 91 280           | 85 878           |
| Annen driftskostnad                          |             | 903 262          | 862 674          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>994 542</b>   | <b>948 552</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>354 219</b>   | <b>1 469 907</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |             | 914              | 1 196            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>914</b>       | <b>1 196</b>     |
| Annen finanskostnad                          |             | 56 819           | 95 236           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>56 819</b>    | <b>95 236</b>    |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>-55 905</b>   | <b>-94 040</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>298 314</b>   | <b>1 375 866</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>298 314</b>   | <b>1 375 866</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>298 314</b>   | <b>1 375 866</b> |
| <b>Totalresultat</b>                         |             | <b>298 314</b>   | <b>1 375 866</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | 298 314          | 1 375 866        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>298 314</b>   | <b>1 375 866</b> |



Organisasjonsnr: 983 445 454  
MEDISINEN BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

|                            |  |   |   |
|----------------------------|--|---|---|
| <b>Anleggsmidler</b>       |  |   |   |
| Immaterielle eiendeler     |  |   |   |
| Sum immaterielle eiendeler |  | 0 | 0 |

|   |  |            |            |
|---|--|------------|------------|
| <b>Varige driftsmidler</b>              |  |            |            |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom |  | 63 399 275 | 63 368 339 |
| Sum varige driftsmidler                 |  | 63 399 275 | 63 368 339 |

|                                  |  |   |   |
|----------------------------------|--|---|---|
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |  |   |   |
| Sum finansielle anleggsmidler    |  | 0 | 0 |

|                   |  |            |            |
|-------------------|--|------------|------------|
| Sum anleggsmidler |  | 63 399 275 | 63 368 339 |
|-------------------|--|------------|------------|

|                     |  |   |   |
|---------------------|--|---|---|
| <b>Omløpsmidler</b> |  |   |   |
| Varer               |  |   |   |
| Sum varer           |  | 0 | 0 |

|                   |  |         |        |
|-------------------|--|---------|--------|
| <b>Fordringer</b> |  |         |        |
| Andre fordringer  |  | 126 538 | 37 887 |
| Sum fordringer    |  | 126 538 | 37 887 |

|                      |  |   |   |
|----------------------|--|---|---|
| <b>Investeringer</b> |  |   |   |
| Sum investeringer    |  | 0 | 0 |

|  |  |         |         |
|--|--|---------|---------|
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |  |         |         |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |  | 381 368 | 322 103 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |  | 381 368 | 322 103 |

|                  |  |         |         |
|------------------|--|---------|---------|
| Sum omløpsmidler |  | 507 907 | 359 989 |
|------------------|--|---------|---------|

|                      |  |                   |                   |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>63 907 182</b> | <b>63 728 328</b> |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

|                            |  |       |       |
|----------------------------|--|-------|-------|
| <b>Egenkapital</b>         |  |       |       |
| Innskutt egenkapital       |  |       |       |
| Annen innskutt egenkapital |  | 2 700 | 2 700 |
| Sum innskutt egenkapital   |  | 2 700 | 2 700 |

|                             |  |            |            |
|-----------------------------|--|------------|------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b> |  |            |            |
| Annen egenkapital           |  | 40 862 690 | 40 564 376 |



|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum opptjent egenkapital          | 40 862 690        | 40 564 376        |
| Sum egenkapital                   | 40 865 390        | 40 567 076        |
| <b>Gjeld</b>                      |                   |                   |
| Langsiktig gjeld                  |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                 | 0                 |
| Annen langsiktig gjeld            |                   |                   |
| Gjeld til                         |                   |                   |
| kredittinstitusjoner              | 2 690 670         | 2 923 262         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 20 202 300        | 20 202 300        |
| Sum annen langsiktig gjeld        | 22 892 970        | 23 125 562        |
| Sum langsiktig gjeld              | 22 892 970        | 23 125 562        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Gjeld til                         |                   |                   |
| kredittinstitusjoner              | 317               | 317               |
| Leverandørgjeld                   | 51 417            | 9 716             |
| Annen kortsiktig gjeld            | 97 088            | 25 657            |
| Sum kortsiktig gjeld              | 148 821           | 35 690            |
| Sum gjeld                         | 23 041 791        | 23 161 251        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>63 907 182</b> | <b>63 728 328</b> |



Organisasjonsnr: 983 445 454  
MEDISINEN 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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

0612 Medisinen Borettslag





## Til andelseierne i Medisinen Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 27.april 2022 kl. 18.00 hos Obos, Hammersborg torg 1. Møt presis da dørene stenges når møtet begynner.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Medisinen 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 Medisinen Borettslag  
avholdes onsdag 27.april 2022 kl. 18.00 hos Obos, Hammersborg torg 1.**

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling  
Innkomet forslag er tatt inn som eget vedlegg bak i heftet.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år, og 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 10.3.2022  
Styret i Medisinen Borettslag

Gunnar Hatløy Angeltveit      Gro Strande      Ketil Sveen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                          |                     |
|-------------|--------------------------|---------------------|
| Leder       | Gunnar Hatløy Angeltveit | Pilestredet Park 24 |
| Styremedlem | Gro Strande              | Pilestredet Park 24 |
| Styremedlem | Ketil Sveen              | Pilestredet Park 24 |
| Varamedlem  | Dag Sebastian Kulsveen   | Pilestredet Park 24 |
| Varamedlem  | Patricia Ann Melsom      | Pilestredet Park 24 |

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

|          |                     |         |
|----------|---------------------|---------|
| Delegert | Otto Christian S Rø | Flyttet |
|----------|---------------------|---------|

### Valgkomiteen

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| Toril Brekke   | Pilestredet Park 24 |
| Zahra Farzamia | Pilestredet Park 24 |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Medisinen Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Medisinen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983 445 454, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet Park 24

Tomten, kjøpt i 2003 har følgende gårds- og bruksnummer:

208 928

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Medisinen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

Styret har jobbet med flere enkeltsaker i løpet av året i tillegg til ordinære driftsoppgaver. Vi kan nevne:

- Skifte av bredbåndleverandør til OBOS OpenNet og valgfri TV-løsning for den enkelte
- Større feil på heisen som bare delvis er utbedret, store kostnader vil komme
- Lekkasjer i overbygg over terrasser i øverste etasje, felles prosjekt pågår på B-feltet
- Rotteangrep i to leiligheter trolig pga. åpen dør til balkongen om natta
- Utfordringer med hundehold og bjeffing som nå i hovedsak er løst
- Utfordringer knyttet til resonans i leiligheter i øverste etasjer ved spes musikk fra Blitz, jobbes med fortsatt

Styret har også brukt tid på å kartlegge hvilke muligheter det er for ny ventilasjonsløsning nå når aggregatene i leilighetene er over sin levetid og snart må utskiftes. Dette arbeidet fortsetter sammen med de andre på B-feltet.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 348 761.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 994 542.

Dette er kr 33 758 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift/vedlikehold, og avregnede kostnader til sameiene.

### Resultat

Årets resultat på kr 298 314 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 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 359 086 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 180 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 3 725. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Medisinen Borettslag.

### Lån

Medisinen Borettslag har 1 lån i OBOS-Banken, IN-Lån, flytende rente, løpetid til 2032. I tillegg tok borettslaget opp et annuitetslån på 10 år, flytende rente i februar 2018, for å dekke kostnaden til å bytte ut styringssystemene for fjernvarme. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### 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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 7 % fra 1.1.2022. De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## **SAMEIER**

Borettslaget er medeier i (med følgende eierbrøk);

- Selskapet eier 2190/145339 deler av Pilestredet Park Økodrift.
- Selskapet eier 25400/611480 deler av Pilestredet Park Garasjesameie.
- Selskapet eier 1/7 deler av Pilestredet Park Utomhussameie.

De som ønsker ytterligere informasjon om sameiene, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameienes årsberetning og regnskap.



Til generalforsamlingen i Medisinen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Medisinen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Medisinen Borettslag

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 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>.

Oslo, 17. Mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## MEDISINEN BORETTSLAG ORG.NR. 983 445 454, KUNDENR. 612

### 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<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          | <b>324 300</b>   | <b>205 181</b>   | <b>324 300</b>   | <b>359 086</b>   |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         | 298 314          | 1 375 866        | 242 200          | 271 800          |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 17        | -232 592         | -283 531         | -234 000         | -237 000         |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16         | 0                | -993 089         | 0                | 0                |
| Reduksjon egenkapital i fellesanlegg       | 668              | 38 097           | 0                | 0                |
| Økning egenkapital i fellesanlegg          | -31 604          | -18 224          | 0                | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       | <b>34 786</b>    | <b>119 119</b>   | <b>8 200</b>     | <b>34 800</b>    |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>359 086</b>   | <b>324 299</b>   | <b>332 500</b>   | <b>393 886</b>   |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |                  |                  |                  |                  |
| Omløpsmidler                               | 507 907          | 359 989          |                  |                  |
| Kortsiktig gjeld                           | -148 821         | -35 690          |                  |                  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>359 086</b>   | <b>324 299</b>   |                  |                  |



## MEDISINEN BORETTSLAG ORG.NR. 983 445 454, KUNDENR. 612

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2021  | Budsjett<br>2022  |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                  |                  |                   |                   |
| Kapitalkostnader                   |      | 233 285          | 321 909          | 232 776           | 232 776           |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 115 476        | 1 101 296        | 1 113 224         | 1 202 224         |
| Andre inntekter                    |      | 0                | 2 165            | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>1 348 761</b> | <b>1 425 370</b> | <b>1 346 000</b>  | <b>1 435 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                  |                  |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 3    | -11 280          | -7 878           | -11 300           | -11 300           |
| Styrehonorar                       | 4    | -80 000          | -78 000          | -80 000           | -80 000           |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -5 715           | -4 000           | -5 000            | -5 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -63 400          | -61 855          | -63 000           | -65 000           |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -7 623           | -3 087           | -6 000            | -6 000            |
| Kontingenter                       |      | -5 400           | -5 400           | -5 400            | -5 400            |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -100 662         | -88 143          | -140 000          | -180 000          |
| Forsikringer                       |      | -64 469          | -61 743          | -65 000           | -80 000           |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -172 384         | -164 479         | -169 600          | -180 800          |
| Kostnader sameie                   | 9    | -139 929         | -178 536         | -171 000          | -172 000          |
| Energi/fyring                      | 10   | -87 825          | -62 101          | -48 000           | -82 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -141 951         | -139 579         | -144 000          | -110 000          |
| Andre driftskostnader              | 11   | -113 903         | -93 751          | -120 000          | -120 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-994 542</b>  | <b>-948 552</b>  | <b>-1 028 300</b> | <b>-1 106 700</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>      |      | <b>354 219</b>   | <b>476 818</b>   | <b>317 700</b>    | <b>328 300</b>    |
| Innbetalt andel fellesgjeld        |      | 0                | 993 089          | 0                 | 0                 |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>354 219</b>   | <b>1 469 907</b> | <b>317 700</b>    | <b>328 300</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                  |                  |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 12   | 914              | 1 196            | 500               | 500               |
| Finanskostnader                    | 13   | -56 819          | -95 236          | -76 000           | -57 000           |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-55 905</b>   | <b>-94 040</b>   | <b>-75 500</b>    | <b>-56 500</b>    |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>298 314</b>   | <b>1 375 866</b> | <b>242 200</b>    | <b>271 800</b>    |
| Overføringer:                      |      |                  |                  |                   |                   |
| Til annen egenkapital              |      | 298 314          | 1 375 866        |                   |                   |



**MEDISINEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 983 445 454, KUNDENR. 612**  
**BALANSE**

|                                  | Note | 2021              | 2020              |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                   |                   |
| Bygninger                        | 14   | 63 265 000        | 63 265 000        |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 22   | 134 275           | 103 339           |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>63 399 275</b> | <b>63 368 339</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 36 740            | 35 488            |
| Andre kortsiktige fordringer     | 15   | 322               | 0                 |
| Energiavregning                  | 19   | 89 476            | 2 399             |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 229 830           | 170 893           |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 151 538           | 151 210           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>507 907</b>    | <b>359 989</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>63 907 182</b> | <b>63 728 328</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 27 * 100    |      | 2 700             | 2 700             |
| Annen egenkapital                | 16   | 40 862 691        | 40 564 376        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>40 865 391</b> | <b>40 567 076</b> |
| <b>GJELD</b>                     |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 17   | 2 690 670         | 2 923 262         |
| Borettsinnskudd                  | 18   | 20 202 300        | 20 202 300        |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>22 892 970</b> | <b>23 125 562</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                  |      | 51 417            | 9 716             |
| Påløpte renter                   |      | 317               | 317               |
| Annen kortsiktig gjeld           | 20   | 97 088            | 25 657            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>148 821</b>    | <b>35 690</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>63 907 182</b> | <b>63 728 328</b> |
| Pantstillelse                    | 21   | 63 762 300        | 63 762 300        |
| Garantiansvar                    | 22   | 771 514           | 219 937           |

Oslo, 10.3.2022

Styret i Medisinen Borettslag

Gunnar Hatløy Angeltveit /s/

Gro Strande /s/

Ketil Sveen /s/

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

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

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side 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                      | 1 088 916        |
| Eiendomsskatt                        | 26 560           |
| Kapitalkostnader på IN-lån           | 232 963          |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån  | 322              |
| Overført til kapitalkostnader        | -233 285         |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 115 476</b> |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -11 280        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-11 280</b> |

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 715.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

|  |               |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -7 623        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-7 623</b> |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger     | -21 263         |
| Drift/vedlikehold VVS           | -1 979          |
| Drift/vedlikehold elektro       | -12 273         |
| Drift/vedlikehold heisanlegg    | -18 572         |
| Drift/vedlikehold brannsikring  | -46 376         |
| Kostnader dugnader              | -200            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b> | <b>-100 662</b> |

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |  |                 |
|-------------------------------|--|-----------------|
| Eiendomsskatt                 |  | -26 585         |
| Vann- og avløpsavgift         |  | -107 120        |
| Feieavgift                    |  | -214            |
| Renovasjonsavgift             |  | -38 466         |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> |  | <b>-172 384</b> |

**NOTE: 9****KOSTNADER SAMEIER**

|                              |         |                 |
|------------------------------|---------|-----------------|
| Garasjesameie                |         |                 |
| Felleskostnader              | -39 780 |                 |
| Regulering                   | 14 741  | -25 039         |
| Utomhus                      |         |                 |
| Felleskostnader              | -91 740 |                 |
| Regulering                   | 16 357  | -75 383         |
| PPØ                          |         |                 |
| Felleskostnader              | -38 772 | -39 508         |
| Regulering                   | -736    |                 |
| <b>SUM KOSTNADER SAMEIER</b> |         | <b>-139 929</b> |

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

|                            |  |                |
|----------------------------|--|----------------|
| Elektrisk energi           |  | -52 003        |
| Fjernvarme                 |  | -35 822        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> |  | <b>-87 825</b> |

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

|                                  |  |                 |
|----------------------------------|--|-----------------|
| Container                        |  | -776            |
| Vaktmestertjenester              |  | -54 371         |
| Renhold ved firmaer              |  | -54 224         |
| Andre tjenester                  |  | -244            |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   |  | -1 450          |
| Porto                            |  | -400            |
| Bank- og kortgebyr               |  | -2 437          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> |  | <b>-113 903</b> |

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

|                                    |  |            |
|------------------------------------|--|------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken |  | 328        |
| Andre renteinntekter               |  | 586        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>         |  | <b>914</b> |

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

|  |                |
|--|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -7 314         |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -49 493        |
| Lån sameierne                              | -12            |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-56 819</b> |

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

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Tilgang 2005         | 63 265 000        |
| <b>SUM BYGNINGER</b> | <b>63 265 000</b> |

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.208/bnr.928

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                         | 322        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>322</b> |

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

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital         | 31 889 406        |
| Egenkapital fra IN tidligere | 34 066 446        |
| Egenkapital fra IN 2021      | 0                 |
| Reduksjon EK fra IN          | -25 063 420       |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b> | <b>40 892 432</b> |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 10 år.

|                     |          |          |
|---------------------|----------|----------|
| Opprinnelig 2018    | -500 000 |          |
| Nedbetalt tidligere | 137 332  |          |
| Nedbetalt i år      | 48 800   |          |
|                     |          | -313 868 |

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 29 år.

|                     |             |            |
|---------------------|-------------|------------|
| Opprinnelig 2003    | -43 060 000 |            |
| Nedbetalt tidligere | 40 499 406  |            |
| Nedbetalt i år      | 183 792     |            |
|                     |             | -2 376 802 |

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

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-2 690 670****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig 2005 -20 202 300**SUM BORETTSINNSKUDD** **-20 202 300****NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**Forskuddsinnbetalinger (a konto) -105 156**SUM INNETEKTER** **-105 156****KOSTNADER**Techem 18 873Fjernvarme 175 760**SUM KOSTNADER** **194 633**Uoppgjorte avregninger 0**SUM ENERGIAVREGNING** **89 476**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Påløpte kostnader                 | -97 088        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-97 088</b> |

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd            | 20 202 300        |
| Pantelån                   | 2 690 670         |
| Beregnete IN-forpliktelser | 9 003 026         |
| <b>TOTALT</b>              | <b>31 895 996</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 63 265 000        |
| <b>TOTALT</b> | <b>63 265 000</b> |

**NOTE: 22****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 2190 /145339 deler av Pilestredet Park Økodrift.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 379 426.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet eier 1/7 deler av Pilestredet Park Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 12 662.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet eier 25400/611480 deler av Pilestredet Park Garasjeanlegg.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 9 367,40.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

De som ønsker ytterligere informasjon om sameiene, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameienes årsberetning og regnskap.

**INNKOMNE FORSLAG**



## **A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

### **Forslag:**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

### **VEDTAK:**



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Gunnar Angeltveit

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Patricia Ann Melsom

**Som styremedlem for 1 år foreslås:**

Morten Hallerud Sundkvist

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Dag Sebastian Kulsveen

Zahra Farzamnia

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

I valgkomiteen for Medisinen Borettslag  
Oslo, 7.3.2022  
Toril Brekke  
Zahra Farzamnia



## 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.

### Vaktmester

Medisinen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Renhold

Borettslaget har avtale med Fortuna Renhold AS om renhold av fellesarealene.

### Nøkler/skilt

Nøkler/brikker kan bestilles ved henvendelse styret.

### Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>, under punktet «Info og service».

For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 565531. 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.

### **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 **30.5. og 30.11.** 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.



## 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

## 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.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Bredbånd

Borettslagets har inngått avtale med OBOS Oppnett som leverandør av bredbåndstjenester fra 1.4.2022.

## Større vedlikehold og rehabilitering

|      |                                    |   |
|------|------------------------------------|---|
| 2022 | Endret bredbåndsløyper             |   |
| 2021 | Heisarbeid                         |   |
| 2020 | Automatisk dørslag                 |   |
| 2020 | Nytt nøkkelsystem                  |   |
| 2018 | Trådløst styringsanlegg fjernvarme |   |
| 2018 | Maling fasade                      |   |
| 2017 | Rensing av inntak fjernvarmevann   |   |
| 2013 | Skifte av røykvarslere             |   |
| 2013 | Maling ytre treverk balkonger      |   |
| 2013 | Nye målere fjernvarme/varmtvann    |   |
| 2009 | Noe etterarbeid på limtredragere   |   |
| 2008 | Maling av ytre treverk på bygget   | Noe etterarbeid på limtredragere i 2009 |





0612 Medisinen Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg 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)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.