



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 926 973
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 03.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 930926973

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 958 544	1 780 154
Sum inntekter		1 958 544	1 780 154
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 013	
Annen driftskostnad		1 756 909	1 374 086
Sum kostnader		1 874 022	1 488 186
Driftsresultat		84 522	291 968
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 816	56 764
Sum finansinntekter		61 816	56 764
Annen finanskostnad		248 046	221 233
Sum finanskostnader		248 046	221 233
Netto finans		-186 230	-164 469
Resultat før skattekostnad		-101 707	127 499
Årsresultat		-101 707	127 499
Totalresultat		-101 707	127 499
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-101 707	127 499
Sum overføringer og disponeringer		-101 707	127 499



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		298 169	301 181
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			1
Sum varige driftsmidler		298 169	301 182
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		298 169	301 182
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35 564	161
Andre fordringer		65 175	63 523
Sum fordringer		100 739	63 684
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 109 634	1 438 702
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 109 634	1 438 702
Sum omløpsmidler		1 210 372	1 502 387
SUM EIENDELER		1 508 542	1 803 569



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		149 600	149 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		149 600	149 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 167 586	2 065 879
Sum opptjent egenkapital		-2 167 586	-2 065 879
Sum egenkapital		-2 017 986	-1 916 279
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 506 035	3 615 814
Sum annen langsiktig gjeld		3 506 035	3 615 814
Sum langsiktig gjeld		3 506 035	3 615 814
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 332	30 088
Leverandørgjeld		9 035	65 532
Annen kortsiktig gjeld		10 126	8 413
Sum kortsiktig gjeld		20 493	104 034
Sum gjeld		3 526 528	3 719 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 508 542	1 803 569



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 438666

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 926 973
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 930 926 973
AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 958 544	1 780 154
Sum inntekter		1 958 544	1 780 154
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 013	
Annen driftskostnad		1 756 909	1 374 086
Sum kostnader		1 874 022	1 488 186
Driftsresultat		84 522	291 968
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 816	56 764
Sum finansinntekter		61 816	56 764
Annen finanskostnad		248 046	221 233
Sum finanskostnader		248 046	221 233
Netto finans		-186 230	-164 469
Resultat før skattekostnad		-101 707	127 499
Årsresultat		-101 707	127 499
Totalresultat		-101 707	127 499
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-101 707	127 499
Sum overføringer og disponeringer		-101 707	127 499



Organisasjonsnr: 930 926 973
AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		298 169	301 181
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			1
Sum varige driftsmidler		298 169	301 182
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		298 169	301 182
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35 564	161
Andre fordringer		65 175	63 523
Sum fordringer		100 739	63 684
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 109 634	1 438 702
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 109 634	1 438 702
Sum omløpsmidler		1 210 372	1 502 387
SUM EIENDELER		1 508 542	1 803 569
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		149 600	149 600



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	149 600	149 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 167 586	2 065 879
Sum opptjent egenkapital	-2 167 586	-2 065 879
Sum egenkapital	-2 017 986	-1 916 279
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 506 035	3 615 814
Sum annen langsiktig gjeld	3 506 035	3 615 814
Sum langsiktig gjeld	3 506 035	3 615 814
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 332	30 088
Leverandørgjeld	9 035	65 532
Annen kortsiktig gjeld	10 126	8 413
Sum kortsiktig gjeld	20 493	104 034
Sum gjeld	3 526 528	3 719 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 508 542	1 803 569



Organisasjonsnr: 930 926 973
AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7200

AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP



Velkommen til årsmøte i AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

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 7. mai kl. 11:00 og lukker 10. mai kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7200>

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP



Sak 1

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 2

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.

Styrets innstilling
Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak
Dan Dokken er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minimum én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Som protokollvitne foreslås Ranja Cecilie Aarnes-Eidshaug

Forslag til vedtak
Ranja Cecilie Aarnes-Eidshaug velges



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

- 1. 7200 - Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 7200 AS Malerhaugen Byggeselskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Som vanlig vil det i 7200 Malerhaugen Byggeselskap AS være slik at styreleder blir valgt på det første konstituerende styremøtet blant kandidatene som stiller som styremedlem.

I år har det vært vanskelig å finne kandidater til vervene, og av den grunn vil det også kun velges inn 1 varamedlem.

I år skal det velges 1 ny styreleder og 1 styremedlem. Det sitter i dag 2 andre styremedlemmer som ikke er på valg i år.

Kandidater som har kommet inn er:

- Styremedlem - Cathrine Brodahl
- Styremedlem - Lin Stensrud
- Varamedlem - Bjørn Håkon Eketuft Rygh



Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cathrine Brodahl
- Lin Stensrud

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Håkon Eketuft Rygh



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024/2025

Styret har i alt gjennomført 6 styremøter, ett ekstraordinært årsmøte og ett beboermøte siden konstituering 4. juli 2024. Den nye styreperioden kom litt senere i gang enn vanlig, da det måtte gjennomføres nyvalg grunnet frafall av et styremedlem.

Mellom hvert styremøte har styret fortløpende behandlet innkomne saker og forespørsler fra beboere per e-post. Det har vært høy ad hoc-aktivitet innimellom styremøtene, først og fremst grunnet arbeidet med oppgradering av avløpsrør. Se mer om dette under.

Styret bruker OBOS digitale løsning, styrerommet.no, for innkalling og protokollføring, samt utsending av viktig informasjon til beboere.

4 leiligheter har blitt solgt i perioden.

Det er gjennomført to dugnader, én høst og én vår.

Utbedring/ vedlikehold

Avløpsrør

Mesteparten av styrets arbeid siden konstitueringen har handlet om gjennomføring av et omfattende vedlikeholdsarbeid på avløpsrørene som går fra Lensmann Hiorths allé 19 og helt ned til nr. 11. Etter nye tilbakeslag av kloakk i kjeller i enkelte hus, hastet det å komme i gang med dette arbeidet.

Det ble hentet inn anbud fra tre entreprenører. Enkelte ønsket ikke å gi spesifikt pristilbud på vinterarbeid, ei heller å inkludere tilbakestilling av hageparsell etter endt arbeid. Dermed falt valget på tilbudet fra AL Maskin/Eilertsen Rørservice som inkluderte alt dette. I tillegg har de jobbet mye i området tidligere og kjenner godt til rørsystemet her.

Totalt graves grøft på 120 m, inkludert deler av kommunal vei. Når grøften først graves, ble det også bestemt å legge nye vannrør i samme slengen. Dette vil spare byggeselskapet for betydelige kostnader i fremtiden, da alternativet vil være å grave på nytt på fremsiden av husene når vannrørene en gang må skiftes.

Arbeidet er kostbart, og styret tok opp et lån på 2,8 millioner kroner øremerket dette. I skrivende stund pågår arbeidet fortsatt, og det dukker stadig opp uforutsette utfordringer som krever merarbeid. Styret ser derfor ikke bort ifra at lånet må økes noe.

Utbedring av feil på tak i LHA 16

I forbindelse med reparasjon av mangler på tak på flere hus, ble det oppdaget at ansvarlig firma Kaasa Bygg og Eiendom ikke hadde gjort en tilfredsstillende jobb. Etter en rekke purringer og forsøk på ferdigstilling, ble arbeidet til slutt avsluttet. Vedkommende entreprenør bør ikke benyttes i fremtiden.

Oppfølging av brannvern

Etter HMS-runde med fokus på brannvern, ble det avdekket noen mangler mtp. antall brannslukningsapparater og optiske røykvarslere. Det ble derfor kjøpt inn nytt utstyr som ble fordelt til de aktuelle hus. Styret har også bestilt kontroll av brannslukningsapparater av autorisert personale våren 2025.

Oppfølging av saker fra forrige generalforsamling

1. Vedlikeholdsplan

Status: Det finnes en vedlikeholdsplan på Vibbo som styret fyller ut fortløpende. Styret har ved flere anledninger bedt om innspill om arbeid i hvert enkelt hus, men det har kommet svært



få tilbakemeldinger på dette. Styret oppfordrer derfor igjen beboere om å sende informasjon til malerhaugenbyggeselskap@styreverrommet.no, dersom hvert enkelt hus sitter på noe.

2. Kjøp av eiendom fra Oslo Kommune

Status: Som nevnt på forrige årsmøtet, har kommunen informert om at styret kan hente inn prisforslag på kjøp av deler av nabotomten til LHA 21 etter kommunens oppkjøp av 197 m² hageareal.

Styret har vært i kontinuerlig dialog med kommunen om dette. Siste nytt er at Eiendoms- og byfornyelsesetaten krever at den som kjøper nabotomten må kjøpe samtlige 313 m². Et eventuelt kjøp vil også kreve såkalte fradelingskostnader som kan bli betydelige. Styret har bedt om konkret prisestimat på alt dette, men grunnet stor saksmengde hos EBY er det vurdert som urealistisk at saken blir påbegynt innen årsmøtet. Dersom det likevel har kommet mer informasjon, vil styret opplyse om dette på beboermøtet i forkant av det digitale årsmøtet.

Arrangement

Det har vært avholdt to dugnader: En i november 2024 og en i mai 2025, med påfølgende sosialt samvær etterpå. Det ble også gjennomført en 100-års markering 22. juni 2024.

Kommunikasjon

Styret har vært tilgjengelig på styrets e-post gjennom året som har gått. Flere mindre saker har vært løst på e-post mellom styremøtene. Styret kan nås på malerhaugenbyggeselskap@styreverrommet.no. Styret bruker først og fremst OBOS' portal Vibbo til å sende ut informasjon. Det er derfor viktig at alle beboere dobbeltsjekker at det ligger korrekt kontaktinformasjon på Vibbo slik at dere automatisk vil motta e-post/sms når styret sender viktig informasjon.

Facebook-gruppen brukes også aktivt for å nå ut med beskjeder og, men det er en del beboere som ikke befinner seg på Facebook. Derfor foretrekkes Vibbo som informasjonskanal.



AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP ORG.NR. 930 926 973, KUNDENR. 7200

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 958 544	1 780 084	1 958 000	2 113 000
Andre inntekter		0	70	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 958 544	1 780 154	1 958 000	2 113 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	12,13	-3 013	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 125	-8 125	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-134 105	-128 000	-136 000	-143 000
Konsulenthonorar	6	-26 928	-20 698	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-522 296	-285 837	-122 000	-122 000
Forsikringer		-348 361	-298 553	-329 000	-395 000
Kommunale avgifter	8	-413 978	-359 504	-424 500	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-254 094	-242 242	-259 000	-269 000
Andre driftskostnader	9	-49 023	-31 128	-39 500	-57 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 874 022	-1 488 186	-1 452 100	-1 608 600
DRIFTSRESULTAT		84 522	291 968	505 900	504 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	61 816	56 764	0	0
Finanskostnader	11	-248 046	-221 233	-243 000	-240 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-186 230	-164 469	-243 000	-240 000
ÅRSRESULTAT		-101 707	127 499	262 900	264 400
Overføringer:					
Udekket tap		-101 707	0		
Reduksjon udekket tap		0	127 499		



AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP ORG.NR. 930 926 973, KUNDENR. 7200

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	298 169	301 181
Andre varige driftsmidler	13	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		298 169	301 182
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35 564	161
Forskuddsbetalte kostnader		65 175	63 523
Driftskonto OBOS-banken		420 388	445 898
Sparekonto OBOS-banken		689 245	992 804
SUM OMLØPSMIDLER		1 210 372	1 502 387
SUM EIENDELER		1 508 542	1 803 569
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	149 600	149 600
Udekket tap	15	-2 167 586	-2 065 879
SUM EGENKAPITAL		-2 017 986	-1 916 279
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 506 035	3 615 814
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 506 035	3 615 814
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 126	8 413
Leverandørgjeld		9 035	65 533
Påløpte renter		1 332	21 604
Påløpte avdrag		0	8 484
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 493	104 034
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 508 542	1 803 569
Pantstillelse	17	9 357 881	9 357 881
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025

Styret i AS Malerhaugens Byggeselskap

Pål Mietle Dimmen/s/

Cathrine Brodahl/s/

Katrine Nordbø/s/

Henrik Lundeby Grimstad/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Boligleie	1 429 488
Lånekostnad	306 240
TV/Kabel-tv	222 816
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 958 544

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

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

Juridisk bistand	-1 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 303
SUM KONSULENTHONORAR	-26 928

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-274 400
Drift/vedlikehold VVS	-160 584
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 613
Kostnader dugnader	-2 698
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-522 296

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-249 573
Feieavgift	-11 968
Renovasjonsavgift	-152 437
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-413 978

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 907
Snørydding	-5 300
Andre fremmede tjenester	-1 239
Trykksaker	-1 216
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 600
Andre kontorkostnader	-55
Porto	-100
Kontingenter	-8 730
Bank- og kortgebyr	-3 037
Velferdskostnader	-12 840
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-49 023

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter bank	27 997
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	720
Kundeutbytte fra Gjensidige	33 099
SUM FINANSINTEKTER	61 816

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-247 964
Renter på leverandørgjeld	-82
SUM FINANSKOSTNADER	-248 046

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi per 01.01.24	301 181	
Avskrevet i 2024	-3 012	
		298 169
SUM BYGNINGER		298 169

Tomten ble kjøpt i 1920.

Gnr.130/bnr.17 -23.

Bygningen er avskrevet med 1% i år.

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Avgang 2011	20 000	
Avskrevet tidligere	-19 999	
Avskrevet i år	-1	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		0

SUM ÅRETSAVSKRIVNINGER**3 013****NOTE: 14****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 149 600.

fordelt på 1496 aksjer à kr 100.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

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-Banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-4 596 544	
Nedbetalt tidligere	980 730	
Nedbetalt i år	109 779	
		-3 506 035
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 506 035

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 506 035
TOTALT	3 506 035

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	298 169
TOTALT	298 169



Til generalforsamlingen i AS Malerhaugens Byggeselskap

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Malerhaugens Byggeselskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 selskapet 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 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 2024 AS Malerhaugens Byggeselskap.pdf



Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 7.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.05.25

Selskapsnummer: 7200 Selskapsnavn: AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Dan Dokken er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitne</p> <p>Ranja Cecilie Aarnes-Eidshaug velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Cathrine Brodahl

Lin Stensrud

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Bjørn Håkon Eketuft Rygh



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.