



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 607 833	2 419 159
Sum inntekter		2 607 833	2 419 159
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 050	5 287
Annen driftskostnad		1 364 020	1 273 721
Sum kostnader		1 433 825	1 341 763
Driftsresultat		1 174 008	1 077 396
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 022	20 416
Sum finansinntekter		22 022	20 416
Annen finanskostnad		725 916	470 753
Sum finanskostnader		725 916	470 753
Netto finans		-703 894	-450 338
Ordinært resultat før skattekostnad		470 113	627 059
Ordinært resultat etter skattekostnad		470 113	627 059
Årsresultat		470 113	627 059
Totalresultat		470 113	627 059
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		470 113	627 059
Sum overføringer og disponeringer		470 113	627 059



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		71 934 500	71 934 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 813	15 863
Sum varige driftsmidler		71 943 313	71 950 363
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		71 943 313	71 950 363
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		25 023	14 759
Sum fordringer		25 023	14 759
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		374 936	721 829
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		374 936	721 829
Sum omløpsmidler		399 959	736 588
SUM EIENDELER		72 343 272	72 686 951

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 866 374	8 396 261
Sum opptjent egenkapital		8 866 374	8 396 261
Sum egenkapital		9 041 374	8 571 261
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 361 515	26 236 525
Øvrig langsiktig gjeld		37 629 500	37 629 500
Sum annen langsiktig gjeld		62 991 015	63 866 025
Sum langsiktig gjeld		62 991 015	63 866 025
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		191 047	151 976
Leverandørgjeld		40 168	50 872
Annen kortsiktig gjeld		79 668	46 818
Sum kortsiktig gjeld		310 883	249 666
Sum gjeld		63 301 898	64 115 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 343 272	72 686 951



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 399573

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 988 669 164
MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 607 833	2 419 159
Sum inntekter		2 607 833	2 419 159
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 050	5 287
Annen driftskostnad		1 364 020	1 273 721
Sum kostnader		1 433 825	1 341 763
Driftsresultat		1 174 008	1 077 396
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 022	20 416
Sum finansinntekter		22 022	20 416
Annen finanskostnad		725 916	470 753
Sum finanskostnader		725 916	470 753
Netto finans		-703 894	-450 338
Ordinært resultat før skattekostnad		470 113	627 059
Ordinært resultat etter skattekostnad		470 113	627 059
Årsresultat		470 113	627 059
Totalresultat		470 113	627 059
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		470 113	627 059
Sum overføringer og disponeringer		470 113	627 059



Organisasjonsnr: 988 669 164
MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		71 934 500	71 934 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 813	15 863
Sum varige driftsmidler		71 943 313	71 950 363
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		71 943 313	71 950 363
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		25 023	14 759
Sum fordringer		25 023	14 759
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		374 936	721 829
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		374 936	721 829
Sum omløpsmidler		399 959	736 588
SUM EIENDELER		72 343 272	72 686 951
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	8 866 374	8 396 261
Sum opptjent egenkapital	8 866 374	8 396 261
Sum egenkapital	9 041 374	8 571 261
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 361 515	26 236 525
Øvrig langsiktig gjeld	37 629 500	37 629 500
Sum annen langsiktig gjeld	62 991 015	63 866 025
Sum langsiktig gjeld	62 991 015	63 866 025
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	191 047	151 976
Leverandørgjeld	40 168	50 872
Annen kortsiktig gjeld	79 668	46 818
Sum kortsiktig gjeld	310 883	249 666
Sum gjeld	63 301 898	64 115 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	72 343 272	72 686 951



Organisasjonsnr: 988 669 164
MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Middelalderparken Borettslag

4. mai 2023

Selskapsnummer: 5927





Velkommen til årsmøte i Middelalderparken Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. mai 2023 kl. 17:00, Borettslagets bakgård.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedlikehold av oppganger og bakgård
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Middelalderparken Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5927 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60000.



Styrets innstilling

Styret foreslår å øke styrehonoraret fra kr 55000 til kr 60000 siden honoraret har vært uendret siden 2020.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60000

Sak 4

Vedlikehold av oppganger og bakgård

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å utføre vedlikeholdene arbeid i borettslagets tre oppganger, samt skifte ut belysningen ved hovedport og de tre inngangsdørene i bakgården. Vedlikeholdet av oppgangene vil i hovedsak innebære oppbygging av skadede områder (sparkel), maling og utskiftning av taklampe i hver etasje. Fargepaletten for oppgangene og lampene vil bli valgt på bakgrunn av allerede eksisterende elementer og tidsriktige arkitektoniske detaljer for bygget.

Se vedlegg for forslag til design og farger.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å sette av kr 150.000 til vedlikehold og fornyelse, og fremlegger et eget forslag for design og fargevalg.

Forslag til vedtak

Det kan brukes kr 150.000 for å vedlikeholde oppgangene og kjøpe nye lamper til oppganger og bakgård. Tiltaket finansieres ved låneopptak.

Vedlegg

2. Vedlikehold-av-oppganger.pdf



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Dagfinn Andersen	Saxegaardsgata 3 B
Styremedlem	Erik Auestad	Saxegaardsgata 1
Styremedlem	Pernille Skaaret Laustsen	Saxegaardsgata 3 B
Varamedlem	Malin Nordberg Forsmo	Saxegaardsgata 3 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Middelalderparken Borettslag

Borettslaget består av 35 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

233 364 365

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

Middelalderparken Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Vedlikeholdt alle takets piper (inkludert pipehatter)

Vedlikeholdt og reparert alle takets vinduer

Fått undersøkt hele taket og reparert og tettet etter behov

Komplett vask av fasade og vinduer

Fått tegnet opp (Bertrand Rougier) og søkt kommunen om nytt søppelskur

Nye skilt til bakgården (1, 3A, 3B)

Ny design oppganger (Pernille Laustsen)

Bestilt felling av bakgårdstre

Organisert to dugnader

Malt over tagging



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Middelalderparken Borettslag.

Lån

Middelalderparken Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Middelalderparken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Middelalderparken Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentId: LASNV-ELLVN-AMGCC-87V77-DA-W08-T7JAU



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur.
De signerende porter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-01 08:17:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LASHV-ELLVN-AMGCC-87VFT-DAW8-T7JAU

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		486 923	348 484	486 923	89 076
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		470 113	627 059	1 054 545	758 245
Tilbakeføring av avskrivning	13	7 050	5 287	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-21 150	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	5 258 462	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-875 010	-5 731 219	-945 000	-751 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-397 847	138 439	109 545	7 245
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		89 076	486 922	596 468	96 321
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		399 959	736 588		
Kortsiktig gjeld		-310 883	-249 666		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		89 076	486 922		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 319 056	1 145 094	1 137 456	1 351 056
Innkrevde felleskostnader	2	1 288 777	1 274 040	1 273 544	1 438 944
Andre inntekter		0	25	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 607 833	2 419 159	2 411 000	2 790 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 755	-7 755	-7 755	-7 755
Styrehonorar	4	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Avskrivninger	13	-7 050	-5 287	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 203	-6 294	-8 200	-6 500
Forretningsførerhonorar		-62 093	-60 343	-62 000	-65 000
Konsulenthonorar	6	-6 046	-1 645	-1 500	-3 500
Drift og vedlikehold	7	-496 467	-467 662	-105 000	-100 000
Forsikringer		-199 009	-182 659	-195 000	-217 000
Kommunale avgifter	8	-226 772	-217 668	-224 000	-258 500
Energi/fyring		-147 678	-128 183	-80 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-94 500	-94 500	-96 000	-97 000
Andre driftskostnader	9	-124 254	-114 768	-108 000	-107 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 433 825	-1 341 763	-942 455	-1 067 755
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 174 008	1 077 396	1 468 545	1 722 245
DRIFTSRESULTAT		1 174 008	1 077 396	1 468 545	1 722 245
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	22 022	20 416	20 000	0
Finanskostnader	11	-725 916	-470 753	-434 000	-964 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-703 894	-450 338	-414 000	-964 000
ÅRSRESULTAT		470 113	627 059	1 054 545	758 245
Overføringer:					
Til annen egenkapital		470 113	627 059		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	63 304 500	63 304 500
Tomt		8 630 000	8 630 000
Andre varige driftsmidler	13	8 813	15 863
SUM ANLEGGSMIDLER		71 943 313	71 950 363
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		368	8 259
Andre kortsiktige fordringer	14	24 655	6 500
Driftskonto OBOS-banken		272 915	610 284
Driftskonto OBOS-banken II		0	10 371
Sparekonto OBOS-banken		102 021	101 174
SUM OMLØPSMIDLER		399 959	736 588
SUM EIENDELER		72 343 272	72 686 951
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 35 * 5 000		175 000	175 000
Annen egenkapital	15	8 866 374	8 396 261
SUM EGENKAPITAL		9 041 374	8 571 261
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	25 361 515	26 236 525
Borettsinnskudd	17	37 629 500	37 629 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		62 991 015	63 866 025
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 668	46 818
Leverandørgjeld		40 168	50 872
Påløpte renter		109 593	53 127
Påløpte avdrag		81 454	98 849
SUM KORTSIKTIG GJELD		310 883	249 666
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 343 272	72 686 951



11

Middelalderparken Borettslag

Pantstillelse	18	94 125 350	94 123 650
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2023

Styret i Middelalderparken Borettslag

Dagfinn Andersen

Erik Auestad

Pernille S. Laustsen

**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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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	1 193 297
Bredbånd	94 500
Eiendomsskatt	980
Kapitalkostnader på IN-lån	597 549
Kapitalkostnader på IN-lån 2	635 847
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	27 009
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	58 651
Overført til kapitalkostnader	-1 319 056
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 288 777

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

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 2021/2022, og er på kr 55 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 203.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 046
SUM KONSULENTHONORAR	-6 046

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-418 832
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 042
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 804
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 488
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-301
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-496 467

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

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

Eiendomsskatt	-982
Vann- og avløpsavgift	-115 567
Renovasjonsavgift	-110 222
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-226 772

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 300
Lyspærer og sikringer	-1 694
Vaktmestertjenester	-49 992
Renhold ved firmaer	-46 666
Andre fremmede tjenester	-13 690
Trykksaker	-230
Andre kontorkostnader	-2 228
Porto	-260
Bank- og kortgebyr	-2 754
Velferdskostnader	-2 440
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-124 254

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	468
Renter av sparekonto i OBOS-banken	847
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	859
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 848
SUM FINANSINTEKTER	22 022

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-306 339
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-277 600
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-141 977
SUM FINANSKOSTNADER	-725 916

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten er kjøpt.

Gnr.233/bnr.364 M. flere

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Utendørs pizzaovn		
Tilgang 2021	21 150	
Avskrevet tidligere	-5 287	
Avskrevet i år	-7 050	
		8 813
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		8 813

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-7 050
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-ordningen		24 655
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		24 655

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		3 075 219
Egenkapital fra IN tidligere år		7 556 335
Egenkapital fra IN 2022		0
Reduksjon EK fra IN		-1 765 180
SUM ANNEN EGENKAPITAL		8 866 374

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt (overført fra OBOS-banken)

Renter 31.12: 4,10%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2009 -17 065 850

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 2 664 385

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 346 958

Nedbetalt tidligere, IN 4 335 841

Nedbetalt i år, IN 0

Restgjeld til banken pr.31.12.2022 -9 718 666

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

OBOS Boligkreditt (overført fra OBOS-banken)

Renter 31.12: 4,10%, løpetid 36 år

Opprinnelig, 2009 -17 065 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 2 790 932

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 388 159

Nedbetalt tidligere, IN 3 220 494

Nedbetalt i år, IN 0

Restgjeld til banken pr.31.12.2022 -10 665 415

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

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

OBOS Boligkreditt AS (tidl.OBOS-banken)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2021 -5 258 462

Nedbetalt tidligere 141 135

Nedbetalt i år 139 893

-4 977 434

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -25 361 515**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -37 629 500

SUM BORETTSINNSKUDD -37 629 500

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 629 500
Pantelån	25 361 515
Påløpte avdrag	81 454
Beregnete IN-forpliktelser	5 791 155
TOTALT	68 863 624

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80325323. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2018 Fasade og vinduer

Rehabiliterert fasade og byttet alle vinduer i borettslaget



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 4.05.23

Selskapsnummer: 5927 **Selskapsnavn:** Middelalderparken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.