



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 445 454
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MEDISINEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
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: 15.05.2025

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, 04.06.2025



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		1 546 139	2 087 221
Sum inntekter		1 546 139	2 087 221
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		946 623	1 007 748
Sum kostnader		1 060 723	1 121 848
Driftsresultat		485 417	965 373
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 035	13 082
Sum finansinntekter		22 035	13 082
Annen finanskostnad		105 332	121 603
Sum finanskostnader		105 332	121 603
Netto finans		-83 297	-108 521
Resultat før skattekostnad		402 120	856 852
Årsresultat		402 120	856 852
Totalresultat		402 120	856 852
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		402 120	856 852
Sum overføringer og disponeringer		402 120	856 852



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		63 432 800	63 391 125
Sum varige driftsmidler		63 432 800	63 391 125
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		48 876	41 549
Sum finansielle anleggsmidler		48 876	41 549
Sum anleggsmidler		63 481 676	63 432 675
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		140 789	18 013
Sum fordringer		140 789	18 013
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		843 874	843 976
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		843 874	843 976
Sum omløpsmidler		984 663	861 989
SUM EIENDELER		64 466 339	64 294 663

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		42 527 916	42 125 796
Sum opptjent egenkapital		42 527 916	42 125 796
Sum egenkapital		42 530 616	42 128 496
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 599 774	1 781 316
Øvrig langsiktig gjeld		20 248 578	20 242 824
Sum annen langsiktig gjeld		21 848 352	22 024 140
Sum langsiktig gjeld		21 848 352	22 024 140
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		536	17 413
Leverandørgjeld		75 425	118 833
Annen kortsiktig gjeld		11 410	5 781
Sum kortsiktig gjeld		87 371	142 027
Sum gjeld		21 935 723	22 166 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 466 339	64 294 663



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 445086

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 445 454
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MEDISINEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
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: 15.05.2025

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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 983 445 454
MEDISINEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 546 139	2 087 221
Sum inntekter		1 546 139	2 087 221
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		946 623	1 007 748
Sum kostnader		1 060 723	1 121 848
Driftsresultat		485 417	965 373
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 035	13 082
Sum finansinntekter		22 035	13 082
Annen finanskostnad		105 332	121 603
Sum finanskostnader		105 332	121 603
Netto finans		-83 297	-108 521
Resultat før skattekostnad		402 120	856 852
Årsresultat		402 120	856 852
Totalresultat		402 120	856 852
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		402 120	856 852
Sum overføringer og disponeringer		402 120	856 852



Organisasjonsnr: 983 445 454
MEDISINEN BORETTSLAG

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		63 432 800	63 391 125
Sum varige driftsmidler		63 432 800	63 391 125
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		48 876	41 549
Sum finansielle anleggsmidler		48 876	41 549
Sum anleggsmidler		63 481 676	63 432 675
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		140 789	18 013
Sum fordringer		140 789	18 013
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		843 874	843 976
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		843 874	843 976
Sum omløpsmidler		984 663	861 989
SUM EIENDELER		64 466 339	64 294 663
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	42 527 916	42 125 796
Sum opptjent egenkapital	42 527 916	42 125 796
Sum egenkapital	42 530 616	42 128 496
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 599 774	1 781 316
Øvrig langsiktig gjeld	20 248 578	20 242 824
Sum annen langsiktig gjeld	21 848 352	22 024 140
Sum langsiktig gjeld	21 848 352	22 024 140
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	536	17 413
Leverandørgjeld	75 425	118 833
Annen kortsiktig gjeld	11 410	5 781
Sum kortsiktig gjeld	87 371	142 027
Sum gjeld	21 935 723	22 166 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	64 466 339	64 294 663



Organisasjonsnr: 983 445 454
MEDISINEN 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 2025

Innkalling

S.nr. 612

MEDISINEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i MEDISINEN 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:

15. mai 2025 kl. 19:00, Den islandske kirken vis a vis Coop Extra.

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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Orienteringssak vedlikehold
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomité 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i MEDISINEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Gunnar Angeltveit er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

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 7

Orienteringssak vedlikehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Avgående styreleder lager et infoskriv om status vedlikehold som distribueres denne uka.

Styrets innstilling

Tas til orientering.

Forslag til vedtak

Tas til orientering

Vedlegg

2. Årsmøte 2024 den 15 mai Vedlikehold.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Hallerud Sundkvist

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Zahra Farzamnia

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunnar Hatløy Angeltveit
- Vilde Prietz Theisen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.



Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Morten Hallerud Sundkvist

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Patricia Ann Melsom

Sak 10

Valgkomitè 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Sondre Kollen



Styrets årsrapport

Det har ikke vært større hendelser eller konflikter i siste arbeidsår. Her i årsrapporten vil vi nevne at:

- Det er etablert et "Styrelederforum" (SLF) for PP22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 38 og 39. Her er det drøftet felles utfordringer og ulike samarbeidstiltak
- Det er skiftet målere og ventiler for varmt vann og radiatorvann i alle leiligheter
- Vi har forsøkt å tette tak over balkong i 5. etasje, men usikre på om vi har fått det til. Det er flere mindre lekkasjer hos andre som vi må ta tak i når vi er sikre på metoden.
- Vi har gjennomført vellykket brannøvelse sammen med Brannvernforeningen
- Vi har fortsatt pigging mot måker på taket, også våren 2025
- Vi har hatt innbrudd i styrets dokumentskap
- Vi har hatt innbrudd i skapet i 6. etasje der heisen styres, men uten skadeverk
- Heis sto i lengre perioder i 2024 pga at andelseier skadet den under flytting
- Heis har hatt service i april 2025 og hovedwire må skiftes ASAP
- Dørtelefonen svikter hos flere og panelet ute er skadet/trykt inn flere ganger
- Det er mange innbrudd i garasjen og boder og PPU jobber med mottiltak
- I regi av SLF er det laget retningslinjer for visuell profil fasader
- I regi av SLF er det avdekket at det ikke er interesse for felles ventilasjonsprosjekt



Til generalforsamlingen i Medisinen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Medisinen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		719 962	527 504
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		402 120	856 852
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-181 542	-202 083
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18, 19	0	-480 458
Innsk. øremerk. bankkto		-1 573	-880
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	32 410
Økning egenkapital i fellesanlegg		-41 674	-13 385
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		177 331	192 457
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		897 292	719 962

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	984 663	861 989
Kortsiktig gjeld	-87 371	-142 027
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	897 292	719 962





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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		224 576	262 783	277 104	277 104
Innkrevde felleskostnader	2	1 320 980	1 343 980	1 331 896	1 331 896
Andre inntekter	3	583	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 546 139	1 606 763	1 609 000	1 609 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-7 625	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-71 305	-67 715	-72 000	-76 000
Konsulenthonorar	7	-7 231	-22 484	-24 000	-24 000
Kontingenter		-5 400	-5 400	-5 400	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-199 757	-186 735	-270 000	-270 000
Forsikringer		-77 974	-72 852	-80 000	-96 000
Kommunale avgifter	9	-254 461	-246 315	-267 733	-300 000
Kostnader sameie	10	-124 345	-179 547	-176 800	-177 000
Energi/fyring	11	-49 331	-78 910	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-40 500	-35 640	-35 640	-37 000
Andre driftskostnader	12	-108 694	-104 524	-50 000	-52 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 060 723	-1 121 848	-1 173 173	-1 219 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		485 417	484 915	435 827	390 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	480 458	0	0
DRIFTSRESULTAT		485 417	965 373	435 827	390 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	22 035	13 082	0	0
Finanskostnader	14	-105 332	-121 603	-130 000	-94 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-83 297	-108 521	-130 000	-94 000
ÅRSRESULTAT		402 120	856 852	305 827	296 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		402 120	0		
Til annen egenkapital		0	856 852		





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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	63 265 000	63 265 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	167 800	126 125
Miljøbankkonto, øremerket		48 876	41 549
SUM ANLEGGSMIDLER		63 481 676	63 432 675
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	16	18 168	0
Energiavregning	17	122 621	18 013
Driftskonto OBOS-banken		264 968	481 153
Sparekonto OBOS-banken		578 906	362 823
SUM OMLØPSMIDLER		984 663	861 989
SUM EIENDELER		64 466 339	64 294 663
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Opptjent egenkapital	18	42 527 916	42 125 796
SUM EGENKAPITAL		42 530 616	42 128 496
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	1 599 774	1 781 316
Borettsinnskudd	20	20 202 300	20 202 300
Avsetning bomiljøtiltak	21	46 278	40 524
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 848 352	22 024 140
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		75 425	118 833
Påløpte renter		536	9 393
Påløpte avdrag		0	8 020
Annen kortsiktig gjeld	22	11 410	5 781
SUM KORTSIKTIG GJELD		87 371	142 027
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 466 339	64 294 663
Pantstillelse	23	98 362 300	63 762 300
Garantiansvar	24	979 529	243 301





Oslo, 01.04.2025
Styret i Medisinen Borettslag

Gunnar Angeltveit

Morten Sundkvist

Patricia Ann Melsom





NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 246 668
Bredbånd	38 340
Eiendomsskatt	35 972
Kapitalkostnader på IN-lån	218 039
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 537
Overført til kapitalkostnader	-224 576
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 320 980

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	583
SUM ANDRE INNTEKTER	583

NOTE: 4**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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 565
Andre konsulenthonorarer, Techem AS	-666
SUM KONSULENTHONORAR	-7 231

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-143 162
Drift/vedlikehold elektro	-4 822
Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 341
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 432
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-199 757

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



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

Eiendomsskatt		-35 992
Vann- og avløpsavgift		-170 345
Feieavgift		-272
Renovasjonsavgift		-47 852
SUM KOMMUNALE AVGIFTER		-254 461

NOTE: 10**KOSTNADER SAMEIER**

Garasjesameie		
Felleskostnader	-44 952	
Regulering	11 095	-33 857
Utomhus		
Felleskostnader	-85 812	
Regulering	25 044	-60 768
PPØ		
Felleskostnader	-32 824	
Regulering	3 104	-29 720
SUM KOSTNADER SAMEIER		-124 345

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi		-28 679
Fjernvarme		-20 652
SUM ENERGI / FYRING		-49 331

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester		-51 568
Renhold ved firmaer		-53 559
Andre fremmede tjenester		-1 050
Andre kontorkostnader		-57
Porto		-25
Bank- og kortgebyr		-2 436
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		-108 694

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken		1 948
Renter av sparekonto i OBOS-banken		17 656
Andre renteinntekter		2 431
SUM FINANSINTEKTER		22 035

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt		-12 584
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt		-92 554
Renter på leverandørgjeld		-194
SUM FINANSKOSTNADER		-105 332



**NOTE: 15****BYGNINGER**

Tilgang 2005	63 265 000
SUM BYGNINGER	63 265 000

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: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	756
Avsatt avvik kostnad Techem	17 412
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 168

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-167 964
SUM INNETEKTER	-167 964

KOSTNADER

Techem	134 305
Fjernvarme	156 280
SUM KOSTNADER	290 585

SUM ENERGIAVREGNING	122 621
----------------------------	----------------

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: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	36 717 759
Egenkapital fra IN tidligere år	34 546 904
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-28 736 747
SUM ANNEN EGENKAPITAL	42 527 916

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: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-500 000	
Nedbetalt tidligere	282 453	
Nedbetalt i år	49 520	
		-168 027

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2003	-43 060 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 949 327	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	132 022	
Nedbetalt tidligere, IN	34 546 904	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-1 431 747

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 599 774**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

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

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005 -20 202 300

SUM BORETTINNSKUDD **-20 202 300****NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -46 278

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-46 278****NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Styrehonorar 2024 -11 410

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-11 410****NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 202 300
Pantelån	1 599 774
Beregnete IN-forpliktelser	5 810 157
TOTALT	27 612 231

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

Bygninger	63 265 000
TOTALT	63 265 000



**NOTE: 24****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG 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 961 315.
Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene 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 0.
Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene 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 18 214.
Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene er inntatt i resultatregnskapet under resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapenes godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapenes godkjente årsregnskap for fjoråret.





Medisinen Borettslag

Pilestredet Park 24

0176 OSLO

Årsmøte 2024 den 15.05.2025

Tilstand og vedlikehold bygning og anlegg

Eiendomsmassen består av bygningskropp med leiligheter samt parkområde, kjeller med garasje, boder og sykkelboder som deles med andre boligselskaper. Parkområdet forvaltes av selskapet Pilestredet Park Utomhus (PPU), garasjen av Pilestredet Park Garasjesameie (PPG) og bodene i samarbeid mellom boligselskapene. Det er også etablert et felles Styrelederforum (SLF) for styrene i PP22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 38 og 39. I tillegg har vi Pilestredet Park Økodrift (PPØ) som drifter infrastruktur i hele PP og uteområdene med unntak for oss på B-feltet. Denne rapporten dekker bare bygningskropp med leiligheter

1. Fasade

Fasaden er vasket og malt for ca fem år siden, må vaskes og males på nytt +/- om fem år.

Tiltak

Styret bør utbedre mindre skader i første etasje i år.

2. Vinduer og balkongdører

Vindu og balkongdører bør ha 30 år/- levetid, men vi registrerer dårlige tetningslister, vinduskarmer med sprekker og slitt maling, samt og slark i lukkemekanisme i flere leiligheter. Det kan komme krav om energisparing som vil kreve nye vinduer fram i tid.

Tiltak

Styret bør undersøke status for maling/sprekker i vinduskarmer og ev utbedre dette
Boligeier bør skifte tetningslister og sette lukkemekanisme inn med vaselin/grease årlig

3. Inngangsdører og dører inn i leiligheter

Dører holder i 40 år, men låser/Innbruddssikring bør fornyes.

Tiltak

Styret har besluttet å skifte lås i inngangsdør i 1. etasje og sette lås i dør i vår oppgang i kjelleren.

4. Balkonger og tak over balkonger 5. etasje

Balkonger er i god stand, men det er lekkasjer i taket på flere balkonger i femte etasje.

Tiltak

Vi er i gang med et felles prosjekt på B-feltet der en balkong hos oss (Sveen) er testobjekt. Etter tre forsøk håper vi at vi har funnet rett metode, men vi trenger mer regn for å bli sikre. Når metode er ok vil øvrige lekkasjer bli tettet.

5. Tak/Gulv takterrasse 6. etasje

Tilstand er usikker. I PP27 blir det nå gjort grundige undersøkelser og når vi får resultatene fra disse må vi eventuelt gjøre noe.

Tiltak

Det vokser mellom hellene. Denne må fjernes på dugnad eller mot betaling av vaktmester.



Medisinen Borettslag

Pilestredet Park 24

0176 OSLO

6. Markterrasser første etasje

Det ble nakent for beboere i 1. etasje da hekkene ble foryngelsesbeskjært. Noen ønsker å sette opp rekkverk/gjerde, men for at det skal bli fint bør det være samme stil. Gjeldende «lovlig» design som er brukt i gata bort mot Coop Extra er ikke pent. PP24 og 25 vurderer å finne et design i glass og tre som ligner mer på det som er brukt på balkongene.

Tiltak

Styret arbeider for å finne godt design, vi vil tillate rekkverk i anbefalt løsning, men eiere i første etasje må selv bekoste tiltaket.

7. Elektro

Tilstand ok.

8. VVS

Tilstand ok, men det kan være smart å spyles alle avløp i leiligheter i løpet av de kommende år. Flere boligselskaper har gjort dette, noen sammen med rens av ventilasjonskanaler.

9. Brannvarsling

Vi har skiftet til Multivarslere i alle detektorer inne i leilighetene dvs at de varsler både røyk og varme. SLF har undersøkt interessen for å skifte til mer moderne brannvarslingssentral på området, men det var ikke interesse for dette.

10. Porttelefon

Porttelefonanlegget er utslitt og vil bli skiftet.

Tiltak

Styret har besluttet å anskaffe DEFIGO porttelefon som brukes av flere andre boligselskaper her.

11. Heis

Vår heis bør normalt ha en levetid (fra 2003) på 40 år +/- 10 år avhengig av slitasje. Heisen har blitt alvorlig skadet flere ganger pga uforsvarlig bruk under ut-/innflytting og vi har vært uten heis.

Siste kontroll avdekket slitasje på hovedwire og denne må skiftes ASAP. For øvrig mener heisserviceselskapet vårt at heisen kan holde i +/- 20 år til.

Tiltak

Vi har bedt om tilbud på Serviceavtale fra to selskap, Schindler (har vi nå) og Orona som produserer heisen vi har. I tillegg vurderer vi to tilbud på skifte av wire.

12. Ventilasjon

Ventilasjonssystemet er den enkelte boligeiers ansvar. Gjennom SLF har vi forsøkt å få til et felles prosjekt for utskifting, men interessen hos de andre var lav. Viftemotorer går og må skiftes ut og hos noen svikter også styringspanelet. Gjør man det holder anleggene i 10 +/- år til sier reparatørene. I en blokk (PP27) blir det testet et anlegg med kjøling med ok resultat, men med en pris på NOK 100.00 +. Installatør mener det er mye å hente ved å oppgradere alle anlegg i en blokk samtidig.

Tiltak

Beboere må regelmessig skifte filter 1 og vaske filter 2 (metallfilter diagonalt opp til venstre. Styret overvåker situasjonen og holder kontakt med andre styrer.



Medisinen Borettslag

Pilestredet Park 24

0176 OSLO

13. Fjernvarme

Fjernvarmesystemet fungerer som det skal. Vi har skiftet ventiler og målere i alle leiligheter i år og neste skifte skal skje i 2035. Noen beboere har hatt problemer med styringssystemet, men så godt som alle feil skyldes brukerfeil og manglende bytte av batteri på sensorene i de enkelte rom.

Det er enorme forskjeller i energiforbruk mellom like leiligheter.

Tiltak

Boligeier må skifte batteri på sensorer hvert 2. år

Boligeier må sikre at styringspanel i gang ikke kommer ut av stilling og mister kontakt med ventiler og målere, Panelet er festet til vegg med styreskinne.

14. Uteområdet

Uteområdet driftes av PPU som klipper gress, vedlikeholder hekker, busker og blomster samt benker på sitteplassene. Gartnerfirmaet har foreslått å plante blomster i det som nå er sandkasser og som stinker av katte/hundepiss og lort. Det er også foreslått å gruse gangvei og underlag under sykkelstativ, men det siste må vi kanskje gjøre på dugnad.

PPØ har tidligere tatt ansvar for å pleie/beskjære tre på området. PPU har laget en plan for dette sammen med arborist, men ble stoppet av PPØ.

Tiltak

Styret må følge opp PPU og PPØ for å få beskåret tre på området.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

Selskapsnummer: 612 Selskapsnavn: MEDISINEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.