



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 249 898
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MUNKEGÅRDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

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, 01.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		800 024	754 859
Sum inntekter		800 024	754 859
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 150	18 152
Annen driftskostnad		491 456	901 923
Sum kostnader		578 066	988 535
Driftsresultat		221 958	-233 677
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		242	2
Sum finansinntekter		242	2
Annen finanskostnad		84 708	57 309
Sum finanskostnader		84 708	57 309
Netto finans		-84 466	-57 307
Ordinært resultat før skattekostnad		137 492	-290 983
Ordinært resultat etter skattekostnad		137 492	-290 983
Årsresultat		137 492	-290 983
Totalresultat		137 492	-290 983
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		137 492	-290 983
Sum overføringer og disponeringer		137 492	-290 983



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		659 119	659 119
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	18 151
Sum varige driftsmidler		659 120	677 270
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		56 100	57 360
Sum finansielle anleggsmidler		56 100	57 360
Sum anleggsmidler		715 221	734 630
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		37 446	34 337
Sum fordringer		37 446	34 337
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		100 428	143 778
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		100 428	143 778
Sum omløpsmidler		137 873	178 115
SUM EIENDELER		853 094	912 746



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 269 342	2 406 834
Sum opptjent egenkapital		-2 269 342	-2 406 834
Sum egenkapital		-2 267 942	-2 405 434
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 593 942	2 699 435
Øvrig langsiktig gjeld		387 109	372 100
Sum annen langsiktig gjeld		2 981 051	3 071 535
Sum langsiktig gjeld		2 981 051	3 071 535
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 798	2 432
Leverandørgjeld		135 187	207 957
Annen kortsiktig gjeld			36 256
Sum kortsiktig gjeld		139 985	246 645
Sum gjeld		3 121 036	3 318 180
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		853 094	912 746



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502887

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 249 898
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MUNKEGÅRDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 948 249 898
MUNKEGÅRDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		800 024	754 859
Sum inntekter		800 024	754 859
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 150	18 152
Annen driftskostnad		491 456	901 923
Sum kostnader		578 066	988 535
Driftsresultat		221 958	-233 677
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		242	2
Sum finansinntekter		242	2
Annen finanskostnad		84 708	57 309
Sum finanskostnader		84 708	57 309
Netto finans		-84 466	-57 307
Ordinært resultat før skattekostnad		137 492	-290 983
Ordinært resultat etter skattekostnad		137 492	-290 983
Årsresultat		137 492	-290 983
Totalresultat		137 492	-290 983
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		137 492	-290 983
Sum overføringer og disponeringer		137 492	-290 983



Organisasjonsnr: 948 249 898
MUNKEGÅRDEN 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		659 119	659 119
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	18 151
Sum varige driftsmidler		659 120	677 270
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		56 100	57 360
Sum finansielle anleggsmidler		56 100	57 360
Sum anleggsmidler		715 221	734 630
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		37 446	34 337
Sum fordringer		37 446	34 337
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		100 428	143 778
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		100 428	143 778
Sum omløpsmidler		137 873	178 115
SUM EIENDELER		853 094	912 746

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400



Sum innskutt egenkapital	1 400	1 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 269 342	2 406 834
Sum opptjent egenkapital	-2 269 342	-2 406 834
Sum egenkapital	-2 267 942	-2 405 434
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 593 942	2 699 435
Øvrig langsiktig gjeld	387 109	372 100
Sum annen langsiktig gjeld	2 981 051	3 071 535
Sum langsiktig gjeld	2 981 051	3 071 535
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 798	2 432
Leverandørgjeld	135 187	207 957
Annen kortsiktig gjeld		36 256
Sum kortsiktig gjeld	139 985	246 645
Sum gjeld	3 121 036	3 318 180
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	853 094	912 746



Organisasjonsnr: 948 249 898
MUNKEGÅRDEN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Munkegården Borettslag

13. juni 2023

Selskapsnummer: 24





Velkommen til årsmøte i Munkegården 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:

13. juni 2023 kl. 18:00, Clarion Collection Hotel Gabelshus (Gabels gate 16, 0272 Oslo).

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.

Hefter til innkalling til generalforsamling

På grunn av forsinkelser i forbindelse med innkallingen til generalforsamlingen i Munkegården Borettslag, vil heftene komme i posten noen dager senere enn innkallingen fra Vibbo.

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. Sak 7 - Forslagsstiller Grete Valstad
8. Sak 8 - Forslagsstiller Eva Thomassen
9. Oppløsning av borettslaget - Forslagsstiller Daniel Hauge
10. Borettslag til boligsameie - Forslagsstiller Knut og Rebecca
11. Loftsutbygging - Forslagsstiller Knut og Rebecca
12. Ny fordeling av parkeringsplasser - Forslagsstiller Knut og Rebecca
13. Hageflekk - Forslagsstiller Phillip Mario



- 14. Revidering av husordensregler
- 15. Valg av tillitsvalgte
- 16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Munkegården Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller forretningsfører som møteleder.

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 protokollvitnene velges av generalforsamlingen.

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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0024 - Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60.000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000.

Sak 7

Sak 7 - Forslagsstiller Grete Valstad

Forslag fremmet av:

Grete Valstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sett i lys av mulig forestående salg av loftet, noe som vil kreve et ekstra stabilt og kompetent styre, er det viktig at det styret som velges i år, har motivasjon til å ta ansvaret for oppfølging av utbyggingen, dersom loftsalg blir en realitet. Derfor mener jeg det er lite hensiktsmessig at alle kandidater i år velges for ett år. (og skjønner at det ikke nødvendigvis innstilles slik)

Det er også uheldig at alle styremedlemmer velges for samme tidsperiode. For å ivareta kontinuitet i styret, bør det etterstrebtes at medlemmene velges med ulikt utløp av valgt periode, enklere sagt at to av fire er på valg hvert år.

Valgkomiteen bør også se på at det skal være en variasjon av kjønn og alder - og eventuelt andre parametere - representert i styret.

Styreleder har varslet salg av sin leilighet, men har samtidig til nå fremstått som ivrigste pådriver for loftsalg. Jeg mener det er essensielt at styreleder velges blant de beboere som i fremtiden skal eie og bo her i Munkedamsveien 86 b, det garanterer bedre for at gårdens interesser blir ivaretatt.

Prinsippet om lengre horisont på eierskapet i Munkegården bør også gjelde for øvrige styremedlemmer.

Forslag til valgkomiteen til årsmøte i Munkedamsveien 86b, 2023:

Jeg vil jeg be valgkomiteen, -som også er styret - i sin innstilling til årsmøtet bestrebe seg på å foreslå:

1. to kandidater som velges for 2 år
2. to kandidater som velges for ett år (for å komme i rytme som ivaretar styrets kontinuitet)
blant de fire kandidater skal det velges en styreleder som har til hensikt å eie og bo
3. i Munkedamsveien 86b utover to år



4. en variasjon av kjønn og eventuelt alder i sammensetning av styret

Beste hilsen Grete Valstad

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget hva angår pkt 1 og 2. For Pkt 3 og 4 i forslaget oppover styret dette som unødvendig og lite hensiktsmessig krav til styremedlemmer for et lite borettslag som vårt, hvor man heller burde fokusere på takknemlighet over de som evt tar seg bryet og ansvaret med å sitte i styret for gården vår.

Forslag til vedtak

I tråd med deler av forslaget som er stilt, valgkomiteens arbeid vedtekene for borettslaget foreslås det valg av to kandidater til styret som velges for 2 år og to kandidater som velges for 1 år.

Sak 8

Sak 8 - Forslagsstiller Eva Thomassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei

Gjelder styret og loftet

I mail skriver Arild at han har flyttet.

I mail fikk vi opplyst at lofts prosjektet var skrinlagt pga krigen og påfølgende sanksjoner med de implikasjoner det medfører.

Det blir innført sanksjoner fortløpende av EU med støtte fra Norge hvilket gjør at det enten er for dyrt å igangsette prosjekter eller/og at bedrifter går konkurs.

Hva er det som har endret seg siden siste mail?

Arild bedyret at han ville bo her i minst 5 år slik at han ikke ville svikte gården under dette loft prosjektet. Det tok under ett år så flyttet Arild.

I mail skriver styret at styret stiller til gjenvalg. Arild har flyttet. Om Arild fortsatt ikke har fått solgt leiligheten her, så bor han ikke her og det er uheldig at han en styreleder som ikke bor her.



Det var Arild som var pådriveren av loft prosjektet. Loft Prosjektet må nullstilles slik vi fikk det presentert i mail.

Eva

Mailene er lagt ved som vedlegg, bakerst i innkallingen.

Styrets innstilling

Styret har et nylig mandat fra beboerne i 2022 om å undersøke mulighetene for realisering av loftsprosjekt for gården. Det er i så måte gjort et godt stykke forarbeid, med tilhørende kostnader og ressursbruk. Det vil derfor være lite hensiktsmessig å skrinlegge nåværende prosjektutforming og videre prosjektering som ligger i styrets mandat til fordel for noe helt nytt og fra ny og ukjent tilbyder. Hvor alle befaringer og undersøkelser må gjøres på nytt. Styret oppfordrer derfor ikke til å støtte en skrinlegging av nåværende prosjektmulighet i saken og i lys av gårdens økonomi og vedlikeholdsbehov fremover vil nåværende prosjektet være det meste effektive alternativet for å bedre gårdens økonomi, drift og vedlikehold fremover.

Forslag til vedtak

Styret avstår fra forslaget om å skrinlegge nåværende prosjektmulighet for loftsrealisering, med nåværende utvikler/tilbyder. Styret oppfordrer beboerne til å støtte styrets generelle mandat i vurderingen av gårdens verdier og ivaretagelse av disse til felles beste.

Vedlegg

- 1.png
- 2.png

Sak 9

Oppløsning av borettslaget - Forslagsstiller Daniel Hauge

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

BAKGRUNN

På generalforsamlingen for Munkegården Borettslag 21. april 2015 fattet generalforsamlingen vedtak om at styret skulle utrede mulighetene for å omdanne borettslaget til sameie.

Sittende styre den gang brukte ca ett år på å kartlegge ulike problemstillinger og aspekter ved en slik omdanning samt vurdere fordeler og ulemper med organisering som et borettslag i forhold til selveier før forslaget ble fremlagt på ordinær



generalforsamling april 2016. Det ble ikke flertall (2/3 deler / 10 andeler for) for å gå videre med en omdanningsprosess den gangen. Det påpekes at samtlige andeler ikke var tilstede og dermed ikke stemte ved generalforsamlingen.

PROSESS FOR OMDANNING

Reglene om oppløsning av borettslag finnes i borettslagslovens kapittel 11. Det fremgår av §11-1 at vedtak om oppløsning krever vedtak på to generalforsamlinger etter hverandre, hvorav den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamlingen.

Generalforsamlingene må holdes med minst fire ukers mellomrom. For positivt vedtak kreves det at 2/3 av alle andelseierestemmer for - ikke bare 2/3 av de som møter og avgir stemme. For Munkegården Borettslag betyr det at minst 10 andelseiere må avgi positiv stemme. Dersom det ikke møter tilstrekkelig antall andelseiere, vil man ikke kunne treffe gyldig vedtak.

Gitt et positivt vedtak på den ordinære generalforsamlingen, skal det på den siste av generalforsamlingene velges et avviklingsstyre som får som i oppgave å gjennomføre oppløsningsvedtaket. **I praksis må fellesgjelden innfris av andelseierne og eventuell formue anbefales overført til nytt eierseksjonssameie til et vedlikeholdsfond.**

Deretter avvikles/nedlegges borettslaget og det stiftes et nytt sameie som alle eiendeler, inkludert leilighetene, overføres til.

Ved omdanningen blir andelseierne seksjonseiere til den leiligheten som tilligger den andelen de i dag disponerer ved at det utarbeides en seksjoneringsbegjæring og innskuddene faller bort.

FORDELER OG ULEMPER VED OMDANNING:

FORDELER

- Sannsynlig betydelig verdistigning for den enkelte leilighet.

* Den enkelte leilighet vil trolig ha en ganske markant verdistigning ved omdanning, og det er sannsynlig at flere interessenter vil melde seg ved salg

* Med tanke på den allsidige sammensetningen i borettslaget og flere unge andelseiere, er det nærliggende å tro at flere vil måtte bytte bolig på et eller annet tidspunkt i løpet av livet sitt, og da er dette svært relevant da det kan få betydelige økonomiske konsekvenser ved salg.

* Det ble utført en analyse i 2013-2105 som indikerte at selveierleilighetene oppnår en gjennomsnittlig høyere pris på ca 6% og at omsetningshastigheten er ca 19 dager lavere (og dette er tall fra 2015)



- Mulighet for utleie

* Utleiemulighetene med borettslag er svært begrensede og du skal i prinsippet alltid bo i andelen din selv

* I et sameie er det helt andre forutsetninger for utleie, noe som kan gjøre den enkelte leilighet mer attraktiv ved eventuelt salg, men det kan også være helt andre grunner til at en beboer ønsker å drive utleie (jf. endret livssituasjon, endret økonomisk situasjon med behov for leieinntekter, ønske om leie ut til familie// bekjente etc)

ULEMPER

- Omdanning er en relativt omfattende prosess og det koster penger med juridisk bistand mm

- All fellesgjeld må innfris

- Potensielle konflikter med tanke på parkering, boder, uteområder mm (dog kan dette trolig løses relativt greit ved å beholde samme føringer som gjelder for borettslaget per nå)

- Utleie kan ha selvfølgelig også ha negative konsekvenser for beboerne, men vær oppmerksom på at i hht borettslagsloven kan alle andelseiere, altså slik vi bor nå i et borettslag, leie ut inntil 30 dager i året hver, eks AirBnB, etc. Man er altså ikke forskånet i noen grad for korttidsutleie slik situasjonen er nå, og med et sameie og mulighet for mer varige leieforhold kan det hende man får mer stabile og "ønskelige" leieforhold sammenlignet med dagens situasjon hvor hovedsakelig vil være korttidsutleie av typen AirBnB som er aktuelt.

Dette var noen av de mest fremtredende fordelene og ulempene slik vi ser det og slik det går frem av tidligere utredning gjort av styret i 2015. Dersom det oppnås flertall ved første avstemning vil naturligvis hele prosessen belyses i detalj før en eventuell endelig avstemning.

Mvh Daniel Hauge

Mail: hauged@gmail.com

Tlf: 980 88 151

Styrets innstilling

Styret er generelt positivt til forslaget om å vurdere et videre prosjekt og undersøkelse for mulig oppløsning av borettslaget og omgjørelse til sameie. Dette er dog en krevende prosess og bør styres av en egen prosjektgruppe, også med et styremedlem som deltaker i gruppen. Det er også vesentlige kostnadskrevende sider ved en slik prosess



og for øyeblikket er det en risiko ved å starte dette uten en solid buffer å kunne benytte seg av underveis. Dette prosjektet/prosessen krever uansett, 2/3 flertall, men også at samtlige andelseiere er tilstede ved to generalforsamlinger knyttet til avstemming ved oppstart og slutføring av prosjektet.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at prosjektet ses i sammenheng med videreutvikling av nåværende loftprosjekt og dersom dette blir realisert og gir god nok avkastning iht avtalerammer, kan et prosjekt vurderes videre for oppløsning av borettslag, m.m. Prosjektet kan ikke anbefales uten en form for økonomisk sikring av prosjektet/prosessen på forhånd.

Sak 10

Borettslag til boligsameie - Forslagsstiller Knut og Rebecca

Forslag fremmet av:

Knut og Rebecca

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei

Vi ønsker å ta opp følgende til årsmøte.

- Vi ønsker å ta opp muligheten til å gjøre gården fra borettslag til sameie.

Hilsen

Knut og Rebecca

Styrets innstilling

Styret bes om at dette forslaget samhandler med forrige sak over til årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret er positive til forslaget men ber om at forslaget ses i sammenheng med begrunnelse for tilsvarende forslag over til årsmøtet.



Sak 11

Loftsutbygging - Forslagsstiller Knut og Rebecca

Forslag fremmet av:

Knut og Rebecca

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei

Vi ønsker å ta opp følgende til årsmøte:

- Ønsker å få fart på loftutsbygging.

Hilsen

Knut og Rebecca

Styrets innstilling

Styret viser til forklaring av tilsvarende saksforslag hvor begrunnelse og forklaring er lagt til grunn. Det jobbes med prosjektet i skrivende stund og vi håper på en snarlig avklaring fremover for styret og beboerne ref mandatet til å realisere et best mulig loftsprosjekt for gården.

Forslag til vedtak

Styret støttet forslag til fortgang i prosessen så langt det er mulig og innenfor en forsvarlig økonomisk ramme for prosjektet videre.

Sak 12

Ny fordeling av parkeringsplasser - Forslagsstiller Knut og Rebecca

Forslag fremmet av:

Knut og Rebecca

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei,

Vi ønsker å ta opp følgende til årsmøte.



- Ønsker og ny fordeling av parkeringsplasser

Hilsen

Knut og Rebecca

Styrets innstilling

Styret har hatt dette tema oppe til diskusjon tidligere år og vedtektene/husordensregler ble endret at størrelse på bil og behov for fremkommelighet ble prioritert til en hver tid over ansiennitet.

Forslag til vedtak

Styret støtter ikke forslaget om å endre tildelingsnormen som nå foreligger pr idag ref forklaring i styrets innstilling og oppdaterte vedtekter.

Sak 13

Hageflekk - Forslagsstiller Phillip Mario

Forslag fremmet av:

Phillip Mario

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei,

Jeg ønsker å melde sak til årsmøte. Jeg ønsker på lik linje med de 2 andre beboerene i borettslaget rett til en liten hageflekk i hagen.

Mvh Mario

Styrets innstilling

Styret er åpen for at generalsforsamlingen skal kunne vurdere/avgjøre dette i lys av at Mario Hiis er eneste andelseier uten balkong og er ellers en ivrig bruker av felles hage når været tillater dette. I så måte kan en "hageflekk" tildeles dersom nærmeste andelseiere til hagen i 1 etg ikke motsetter seg bruken og er skjønt enige om respekt for hverandres tilstedeværelse i felles hage. Tildelt område kan ikke overstige en balkongstørrelse ref tildelingen som de to 1 Etg leilighetene fikk tildelt bruksrett til i sin tid. Det vil ikke være mulig for andre leiligheter å søke om samme tildeling - da dette kun gjelder den ene leiligheten som ikke har egen balkong og dermed står i en særstilling for dette behovet-



Forslag til vedtak

Styret foreslår at generalsforsamlingen avgjør om denne hagetildelingen kan tillates utifra at det juridiske er i orden ref Obos Forvaltnings retningslinjer og at det ikke krever en vedtektsendring for vedtak av forslaget-

Sak 14

Revidering av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med en gjennomgang av husordensreglene, ønsker styret etter veiledning fra forretningsfører, å gjøre en revidering av husordensreglene. Revideringen innebærer å legge til et punkt 1.2 under punkt 1 om Alminnelige ordensregler. Styret håper dette punktet skal være med å bidra til et godt bomiljø i Munkegården Borettslag. Styret ønsker derfor å innstille følgende avsnitt, for å bygge på husordensreglene til Munkegården Borettslag:

1.2

Borettslaget tolerer ikke noen form for trakassering, diskriminering, mobbing, stigmatisering av styremedlemmer eller andelseiere, vaktmester, innleide konsulenter og andre som er tilknyttet eller arbeider for borettslaget.

Både enkelte beboere og styremedlemmer, skal være bevisst på hvilke signaler den sender og hvilken kommunikasjonsform en velger, ved både muntlig og skriftlig i det daglige og i saker som berører borettslaget. Alle har et ansvar for å ivareta at enkeltmennesker blir behandlet med verdighet og respekt i et godt miljø.

Skriftlige henvendelser sendt styret om gjentakende opptredener som strider imot respektfull atferd, vil bli tatt alvorlig. Varsler vil behandles adekvat i forhold til de lover og regler som gjelder for borettslag.

Forslag til vedtak

Husordensreglene revideres.



Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arild Støfring

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mario Hiis
- Petter Reistadbakken

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Magnus Myrvold

Sak 16

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:

- Arild Støfring

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mario Hiis



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arild Støfring	Munkedamsveien 86 B
Nestleder	Filip Mario Hiis	Munkedamsveien 86 B
Styremedlem	Petter Reistadbakken	Munkedamsveien 86 B
Varamedlem	Karin Hall	Munkedamsveien 86 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Arild Støfring		Munkedamsveien 86 B
Varadelegert		
Filip Mario Hiis		Munkedamsveien 86 B

Valgkomiteen

Filip Mario Hiis	Munkedamsveien 86 B
Arild Støfring	Munkedamsveien 86 B

Generelle opplysninger om Munkegården Borettslag

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Munkegården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948249898, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

211 155

Første innflytting skjedde i 1936. Tomten ble kjøpt i 1936.

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.

Munkegården Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 4 digitale styremøter høsten 2022 fra august til desember. Våren 2023 januar til mai ble det gjennomført 3 styremøter(digitale/fysiske) + 1 regnskapsmøte m/Obos og 1 nylig, saksbehandlingsmøte i mai.

I tillegg er det blitt avholdt flere tilf møter med Obos Forvaltning gjennom driftsåret rundt nødvendige husleieøkninger ifbm økte priser på strøm, bredbånd og andre leverandørtjenester for gården.

Gården endret leverandør for snømåking og grusing fra tidligere Vaktmesterkompaniet til Snø og Grønt AS. Dessverre har ikke sistenvent levert tilfredstillende iht avtale og ny leverandør vil bli vurdert anskaffet før kommende vinter.

Av andre mindre tiltak kan det nevnes at det har blitt gjennomført både høst -og vårdugnad som vanlig for gården.

Gjennomførte aktiviteter/ planlagte prosjekter for Munkegården.

På grunn av fjorårets krigsutbrudd og påfølgende strømkrise og generelt økte levekostnader for alle - handlet det siste driftsåret om å få kontroll på økonomien og lagre seg en minimumsbuffer for det som måtte komme.

I lys av sentralbankens flere rentehevinger gjennom høsten og vinteren ble det også nødvendig med økning av felleskostnadene gjennom driftsåret.

Loftprosjektet som ble berosatt sommeren 2022 fikk heldigvis en ny mulighet vinteren/våren 2023 og styret håper det blir mulig med en gjenopptakelse av sluttforhandlinger og prosjektering innen høsten 2023.

Styret har ellers holdt andre planlagte prosjekter i bero av økonomiske årsaker, men har nylig tatt fatt på utestående restarbeider inkjeller med Belfort AS samt gjenopptatt planarbeid for utbedring baderomsventilasjon. Nye utendørslamper er også på trappene før sommeren 2023.

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.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte felleskostnader.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reduserte kostnader til drift og vedlikehold.

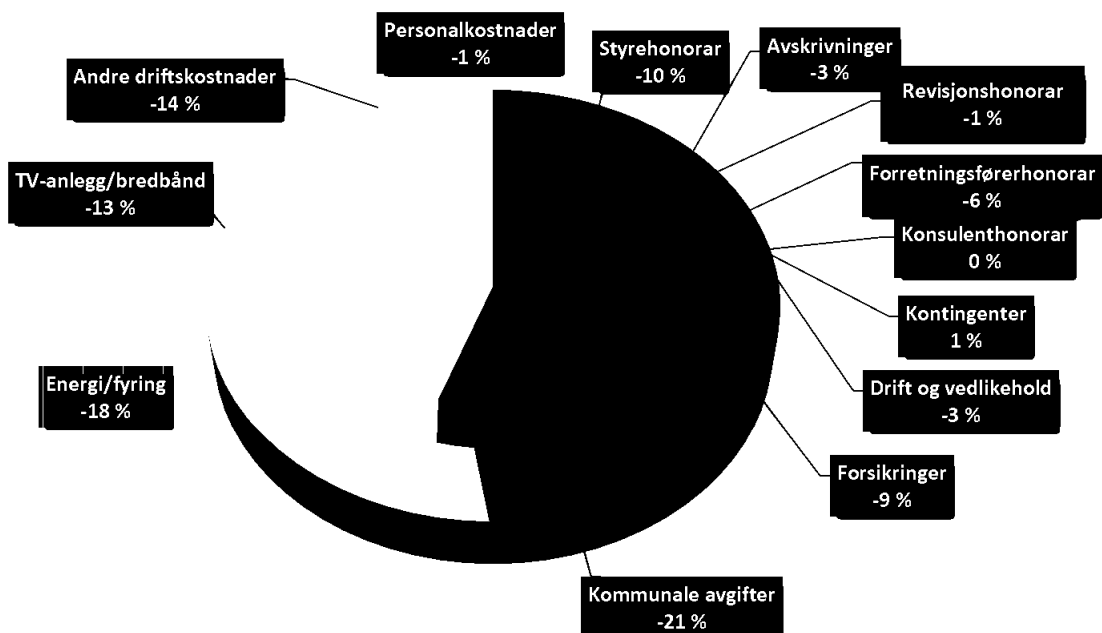
Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

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 Munkegården Borettslag.

Lån

Munkegården Borettslag har 3 lån i OBOS-banken. Alle lånene har flytende, nominell rente pålydende 4,65%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023, øker med 4,2%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Munkegården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Munkegården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 allers 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 rettvisende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslø, 15. mai 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Aistad
Statsautorisert revisor



MUNKEGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 249 898, KUNDENR. 24

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.		-68 530	47 987	-68 530	-2 111
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		137 492	-290 983	147 200	322 440
Tilbakeføring av avskrivning	14	18 150	18 152	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	250 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-105 493	-108 667	-112 000	-93 000
Innsk. øremerk. bankkto		-75	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		16 344	14 982	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		66 418	-116 516	35 200	229 440
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22	-2 112	-68 530	-33 330	227 329
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		137 874	178 115		
Kortsiktig gjeld		-139 985	-246 645		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22	-2 111	-68 530		



MUNKEGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 249 898, KUNDENR. 24

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	800 024	679 722	796 000	1 044 000
Innbetalinger		0	33 516	0	0
Andre inntekter	24	0	41 621	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		800 024	754 859	796 000	1 044 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-9 000	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	14	-18 150	-18 152	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 750	-7 526	-5 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-34 070	-33 235	-37 000	-35 800
Konsulenthonorar	6	-2 640	-119 327	-26 000	-5 000
Kontingenter		-2 800	-2 800	-2 800	-2 800
Drift og vedlikehold	7	-16 918	-292 415	-73 000	-59 000
Forsikringer		-51 125	-47 930	-50 000	-57 000
Kommunale avgifter	8	-120 146	-110 297	-99 500	-117 000
Energi/fyring	9	-101 479	-122 650	-82 000	-82 000
TV-anlegg/bredbånd		-72 759	-83 790	-68 000	-70 000
Andre driftskostnader	10	-82 769	-81 953	-76 500	-73 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-578 066	-988 535	-588 800	-579 560
DRIFTSRESULTAT		221 958	-233 677	207 200	464 440
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	242	2	0	0
Finanskostnader	12	-84 708	-57 309	-60 000	-142 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-84 466	-57 307	-60 000	-142 000
ÅRSRESULTAT		137 492	-290 983	147 200	322 440
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		137 492	0		



MUNKEGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 249 898, KUNDENR. 24

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	469 119	469 119
Tomt		190 000	190 000
Andre varige driftsmidler	14	1	18 151
Miljøbankkonto, øremerket		15 084	0
Langsiktige fordringer	15	41 016	57 360
SUM ANLEGGSMIDLER		715 220	734 630
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		20 459	17 350
Andre kortsiktige fordringer	16	16 987	16 987
Driftskonto OBOS-banken		99 541	142 898
Driftskonto OBOS-banken II		146	146
Sparekonto OBOS-banken		741	735
SUM OMLØPSMIDLER		137 874	178 115
SUM EIENDELER		853 094	912 746
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Udekket tap	17	-2 269 342	-2 406 834
SUM EGENKAPITAL		-2 267 942	-2 405 434
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 593 942	2 699 435
Borettsinnskudd	19	372 100	372 100
Avsetning bomiljøtiltak	20	15 009	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 981 051	3 071 535
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	23	135 187	207 957
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		4 798	2 432



10

Munkegården Borettslag

Annen kortsiktig gjeld	0	36 256
SUM KORTSIKTIG GJELD	139 985	246 645

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	853 094	912 746
---------------------------------	----------------	----------------

Pantstillelse	21	3 347 100	3 347 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2023

Styret i Munkegården Borettslag

Arild Støfring /s/

Petter Reistadbakken /s/

Filip Mario Hiis /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	568 992
Nedbetaling	143 976
TV/Bredbånd	67 032
Eiendomsskatt	20 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	800 024

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2021/2022, og er på kr 60 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 990, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 640
SUM KONSULENTHONORAR	-2 640

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 980
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-190
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-5 379
Kostnader dugnader	-4 369
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-16 918

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-20 034
Vann- og avløpsavgift	-59 773
Feieavgift	-2 993
Renovasjonsavgift	-37 346
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-120 146

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-99 419
Strøm oljefyr el.bereder	-2 060
SUM ENERGI / FYRING	-101 479

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 740
Diverse leiekostnader/leasing	-8 650
Renhold ved firmaer	-31 625
Snørydding	-26 935
Andre fremmede tjenester	-252
Andre kostnader tillitsvalgte	-990
Andre kontorkostnader	-1 520
Telefon, annet	-2 985
Bank- og kortgebyr	-2 072
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-82 769

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	161
Renter av sparekonto i OBOS-banken	81
SUM FINANSINNTEKTER	242

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-72 429
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 184
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 095
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 000
SUM FINANSKOSTNADER	-84 708

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1977	469 119
SUM BYGNINGER	469 119

Tomten ble kjøpt i 1936.

Gnr.211/bnr.155

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Avfallsanlegg**

Tilgang 2016	123 295
Avskrevet tidligere	-105 144
Avskrevet i år	-18 150

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER

1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-18 150****NOTE: 15****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

OBOS-banken	41 016
-------------	--------

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER**41 016****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Uoppgjorte uttak debetkort	16 987
----------------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**16 987****NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2018 -2 697 438

Nedbetalt tidligere 304 824

Nedbetalt i år 85 521

-2 307 093

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020 -75 000

Nedbetalt tidligere 15 640

Nedbetalt i år 14 523

-44 837

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021 -250 000

Nedbetalt tidligere 2 539

Nedbetalt i år 5 449

-242 012

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 593 942

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973 -372 100

SUM BORETTSINNSKUDD -372 100

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -15 009

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -15 009

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	372
	100
	2 593
Pantelån	942
TOTALT	2 966
	042

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

Bygninger	469
	119
	190
Tomt	000
TOTALT	659
	119

NOTE: 22**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning i felleskostnader, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

NOTE: 23**Leverandørgjeld**

Styret har holdt igjen 100 000 kr av betalingen til SSG i forbindelse med rehabilitering i kjellerrom vinter/vår 2021. Dette skyldes en reklamasjonssak og SSG er siden den gang avsluttet og kjøpt opp som selskap, og det har dessverre ikke lyktes med å få endelig avklaring fra det nye eierselskapet Belfor AS. Styret håper det kommer til enighet og at det ender med et økonomisk forlik som øker balansen i regnskapet. I tillegg er det utestående gjeld til Eltera for elektrikerarbeid som i følge avtale med SSG skulle vært inkludert i totalleveransen. Her er det også en reklamasjonssak for bla. montering fuktgifter i kjellerrom som ikke virker etter hensikten.

NOTE: 24**Andre inntekter**

SSG introduserte sitt ladesystem i 2020, hvor alle brukere/beboere ble tilbudt en personlig og direkte fakturering for bruk av ladestrøm. Dette har ikke SSG levert på med stadig forsinkelser og nye lovnader fra 2020-2022. Styret har i etterkant prøvd å finne en rimelig tilbyder for viderefakturering av denne spesifikke strømbruken knyttet til ladestasjoner. Dette kom på plass først i desember 2022 og borettslaget vil illa våren få etterbetalt for forskuddsbetalt strømbruk. Således vil borettslaget få økte inntekter våren 2023.

Dette til orientering.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565438. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2018	Oppgradert uteområde.	Asfaltering av oppkjørsel/p-plass. Oppgradering av utvendig trappepart på nordsiden av blokken. Malt nytt på vegger og tak i trappeoppgang. Skiftet til brannsikre dører mellom fyrrom og kjeller, samt mellom kjeller og trappeoppgang.
2016	Ny renovasjonsløsning	Felles søppelløsning av dypnedkast sammen med Framnes Terrasse 1-3.
2016	Bergvarme	Ny sentralvarme for borettslaget
2015	Vedlikeholdsspyling av avløpsrør	Gjennomført vedlikehold av forgreiningsrør i tilknytning til bad og kjøkken.
2010	Nye balkonger. Oppussing gård. Plen	Nye balkonger inkludert ny dør og vindu for de leilighetene som ikke hadde balkong fra før, samt nye balkonger for de som hadde balkong fra før. Gården pusset opp og ny plen.
2009 - 2009	Nye parkeringsplasser asfaltert	
2007 - 2007	Vaskekjeller pusset opp	
2005 - 2006	Oppgang pusset opp. Hagen oppgradert	
2004 - 2004	Utskifting av dører og vinduer	Dette ble gjort på eget initiativ i den enkeltes leilighet. Noen skiftet alt, andre kun dør eller vindu.
2003 - 2003	Installert sikkerhetsnøkkelssystem i gård	
2002 - 2002	Rehabilitering av overlys i trapperom	
1999 - 2000	Våtromsrehabilitering	
1996 - 1996	Oppganger, fellesareal, kjeller	Oppgangene pusset opp. Gitter foran vinduene i fellesarealet. Skiftet dør i kjellerinngang.
1995 - 1995	Skiftet utgangsdør	
1994 - 1994	Asfaltert, nye utelys	Asfaltert adkomstvei og deler av gårds plass.
1993 - 1993	Økt kapasitet strøm/vann på vaskerom	
1992 - 1992	Skiftet gårdens elektriske anlegg.	Skiftet armaturer i oppgang, kjeller og loft. Skiftet glass i inngangsdøren.
1990 - 1991	Gårdens fasader ble ferdig oppusset.	Montert utebelysning i oppkjørsel og på husvegg. Montert dørcalling-anlegg. Bygget ut 3 nye parkeringsplasser. Byttet til enhetlig låssystem på dører i fellesareal.



Byttet ut kapasitet for strøm og vann på vaskerommet.



Vedlegg 2 til sak 8. Sak 8 - Forslagsstiller Eva Thomassen

Info fra styreleder! [Innboks x](#)



Munkegården Borettslag <munkegarden@styreerommet.no>

23. feb. 2023, 13:00

Til Filip, grete@stemplaste.no, Marina, Rebecca, vik.svchuk@yahoo.no, Roy, Karin, Knut, Darlet, Anette, Anid, Siri, postmottak@bby.oslo.kommune.no, meg, Linda, reistadbakken@hotmail.com, Magnus, ElisabethKokki

Hei alle,

Flytting/leilighet til salge:

Til orientering så er undertegnede/styreleder i flytteprosess for tiden og har kjøpt ny leilighet av familiære årsaker.

Det er med tungt hjerte å måtte forlate både Munkegården og det trivelige nabolaget rundt oss, dessverre.

(Vi flytter heldigvis ikke så langt unna, rett ved Briskeby- brannstasjon.)

Leiligheten i Munkegården er lagt ut for salg og det er mulig å benytte seg av kjøpsrett innen 28.februar.

Se link til dette og leiligheten her:

<https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-foerkjopsrett/70851>

Visning er foreskommende søndag kl 13-14 og mandag kl 1630-1730. (Møglr kan kontaktes for privat visning utenom).

Styrets arbeid videre:

Nåværende styresammensetning blir værende ut perioden, dvs frem til årets generalforsamling i juni 2023.

Alle nåværende styremedlemmer er på valg og valgkomite vil orientere nærmere om forslag til nytt styre illa våren.

Dette til info og fortsatt god vinterferie!

Mvh

Anid Støfring
Styreleder
Munkegården BRL
mobil 9117 8979



Vedlegg 3 til sak 8. Sak 8 - Forslagsstiller Eva Thomassen

Når det omsider kom på plass et tilstrekkelig beboervedtak for prosjektets videreutvikling så var det dessverre for sent, da dette kom parallelt med krigsinvasjonen i Ukraina hvor hele verdensmarkedet for råvareleveranser ble påvirket og stanset på mange områder. Råvarer som tre og metall hadde allerede hatt en uventet høy prisøkning i 2021 men det var likevel mulig å levere ut prosjektet med de gjeldende kost- og inntekstestimer fra til februar 2021.

Det ble i år 2022 umulig for lofsutvikler å levere på samme vilkår som tilbudt frem til januar 2022- og dette prosjektet måtte da utsettes på ubestemt tid.

Hadde det kommet på plass et vedtak tidligere for prosjektet og aller helst i 2021 så hadde gården hatt en læst avtale med fastpriser på både leveranser og utbetalinger iht avtale, som hadde vært gjeldende for prosjektet gjennom hele 2022/2023.

Med andre ord, vi hadde med all sannsynlighet hatt et prosjekt som kunne garantert for oppgradering, redusert vedlikehold og økte inntekter for gården.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 13.06.23

Selskapsnummer: 24 **Selskapsnavn:** Munkegården 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.