



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 742 678  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MØLLERGATA 38  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

### 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, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 988742678

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 497 194	2 270 054
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 497 194</b>	<b>2 270 054</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	182 560
Annen driftskostnad		2 226 489	1 155 020
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 340 589</b>	<b>1 337 580</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>156 605</b>	<b>932 474</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 033	28 806
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 033</b>	<b>28 806</b>
Annen finanskostnad		331 821	304 523
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>331 821</b>	<b>304 523</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-303 787</b>	<b>-275 717</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-147 182</b>	<b>656 757</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-147 182</b>	<b>656 757</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-147 182</b>	<b>656 757</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-147 182	656 757
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-147 182</b>	<b>656 757</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		60 597 053	61 634 259
Sum varige driftsmidler		60 597 053	61 634 259
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 597 053	61 634 259
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 677	295
Andre fordringer			4 477
Sum fordringer		8 677	4 772
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		259 177	196 447
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		259 177	196 447
Sum omløpsmidler		267 854	201 219
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 864 908</b>	<b>61 835 479</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>165 000</b>	<b>165 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		30 585 098	30 732 280
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>30 585 098</b>	<b>30 732 280</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 750 098</b>	<b>30 897 280</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 762 115	5 610 770
Øvrig langsiktig gjeld		25 234 128	25 234 128
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 996 243</b>	<b>30 844 898</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 996 243</b>	<b>30 844 898</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 586	47 802
Leverandørgjeld		10 308	9 052
Annen kortsiktig gjeld		106 673	36 446
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>118 567</b>	<b>93 300</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 114 810</b>	<b>30 938 198</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 864 908</b>	<b>61 835 479</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 513757

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 742 678  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MØLLERGATA 38  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

#### 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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 988 742 678  
BORETTSLAGET MØLLERGATA 38

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 497 194	2 270 054
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 497 194</b>	<b>2 270 054</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	182 560
Annen driftskostnad		2 226 489	1 155 020
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 340 589</b>	<b>1 337 580</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>156 605</b>	<b>932 474</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 033	28 806
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 033</b>	<b>28 806</b>
Annen finanskostnad		331 821	304 523
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>331 821</b>	<b>304 523</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-303 787</b>	<b>-275 717</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-147 182</b>	<b>656 757</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-147 182</b>	<b>656 757</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-147 182</b>	<b>656 757</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-147 182	656 757
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-147 182</b>	<b>656 757</b>



Organisasjonsnr: 988 742 678  
BORETTSLAGET MØLLERGATA 38

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		60 597 053	61 634 259
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 597 053	61 634 259
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 677	295
Andre fordringer			4 477
Sum fordringer		8 677	4 772
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		259 177	196 447
Sum omløpsmidler		267 854	201 219
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 864 908</b>	<b>61 835 479</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
Sum innskutt egenkapital		165 000	165 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	30 585 098	30 732 280
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>30 585 098</b>	<b>30 732 280</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>30 750 098</b>	<b>30 897 280</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 762 115	5 610 770
Øvrig langsiktig gjeld	25 234 128	25 234 128
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>29 996 243</b>	<b>30 844 898</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>29 996 243</b>	<b>30 844 898</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 586	47 802
Leverandørgjeld	10 308	9 052
Annen kortsiktig gjeld	106 673	36 446
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>118 567</b>	<b>93 300</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>30 114 810</b>	<b>30 938 198</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>60 864 908</b>	<b>61 835 479</b>



Organisasjonsnr: 988 742 678  
BORETTSLAGET MØLLERGATA 38

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. 7484

BORETTSLAGET MØLLERGATA 38



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET MØLLERGATA 38

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7484>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET MØLLERGATA 38



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

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Merete Noer og Emilie Aubert er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekket mot egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital.

#### Vedlegg

1. 7484 Borettslaget Møllergata 38.pdf
2. Årsregnskap 2024 - Borettslaget Møllergata 38.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

- Emina Sjekirica

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

- Emilie Aubert
- Merete Noer



## Styrets årsrapport

Styret har hatt et aktivt år med en rekke oppgaver og hendelser som har krevd både tid og innsats. I tillegg til ordinære oppgaver som styremøter, kommunikasjon med beboere og vedlikehold, har styret håndtert flere ekstraordinære situasjoner og tiltak.

Blant annet har styret:

- Fulgt opp energikartlegging og sendt nødvendige skjemaer.
- Informert om og koordinert tester av brannklokker og service på brannsentralene.
- Sørget for opplåsning og tilsyn ved servicebesøk fra Schneider.
- Vært i kontakt med Renovasjonsetaten, Pelias, Elvia, Vaskefirmaet og Global Conect om ulike driftsrelaterte saker.
- Det har blitt gjennomført flere befaringer og møter med leverandører for å sikre kontinuerlig drift og vedlikehold.
- Arrangert og deltatt på dugnad, samt stått for innkjøp og organisering.
- Håndtert feilutsendte fakturaer og kommunikasjon med berørte.
- Befaring angående løs murpuss i kjelleren i B.
- Hatt løpende dialog med beboere og restauranten om feilparkerte biler, gitt beskjed, fulgt opp og sørget for nødvendig orden i parkeringsområdene.
- Hatt dialog og befaringer med ventilasjonsselskap angående ventilasjonen til restauranten, inkludert vurdering av løsninger og videre oppfølging. Det har vært krevende å få til en god kommunikasjon med både eier og leietaker av restauranten, og prosessen har vært tidkrevende.
- Koordinert og fulgt opp befaring i forbindelse med mugg i rekkverket hos en beboer, for å sikre tiltak og utbredning.
- Organisert og håndtert alt praktisk rundt bakgårdssalget 25. mai, koordinering, informasjon og tilrettelegging.
- Handlet inn og plantet jord, blomster, urter i fellesområdene.

En spesielt krevende hendelse var tilbakeslag av kloakk i kjelleren i A, hvor flere boder ble berørt. Dette medførte akutt innsats på nattetid, med koordinering av rørlegger, spylebil og container, samt oppfølging med forsikringsselskap og berørte beboere. Arbeidet startet sent på kvelden og pågikk til tidlig morgen. Etterarbeidet inkluderte befaring, opplåsning/tilsyn, koordinering rundt container, bestilling av rengjøring, dialog med forsikringsselskapet og oppfølging av dokumentasjon.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET MØLLERGATA 38.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

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

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

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 10:04:12 UTC



Penneo Dokumentnr: 571 TP -6YLI-TS80E-BHD4V-GHOUC-U20T8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

7 av 18

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller bruket Møllergata 38.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



## BORETTLAGET MØLLERGATA 38 ORG.NR. 988 742 678, KUNDENR. 7484

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>107 919</b>	<b>-19 968</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-147 182	656 757
Økning annen langsiktig gjeld		0	200 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-201 993	-225 602
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-646 662	-666 430
Økning egenkapital i fellesanlegg		1 037 206	163 164
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>41 369</b>	<b>127 888</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>149 288</b>	<b>107 920</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		267 854	201 219
Kortsiktig gjeld		-118 567	-93 300
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>149 287</b>	<b>107 919</b>



### BORETTSLAGET MØLLERGATA 38 ORG.NR. 988 742 678, KUNDENR. 7484

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		421 732	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 432 800	1 603 624	1 870 000	1 852 000
Andre inntekter	3	-4 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 850 532</b>	<b>1 603 624</b>	<b>1 870 000</b>	<b>1 852 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-22 560	-11 280	-11 000
Styrehonorar	5	-100 000	-160 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 766	-9 722	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-97 415	-92 640	-98 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-5 591	-6 363	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-72 440	-10 671	-25 000	-25 000
Forsikringer		-7 530	-9 637	-10 000	-10 000
Kostnader sameie	13	-1 778 702	-756 623	-750 000	-840 000
Energi/fyring		-69 695	-74 528	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-102 564	-102 564	-107 000	-111 000
Andre driftskostnader	9	-83 785	-92 274	-64 000	-66 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 340 589</b>	<b>-1 337 580</b>	<b>-1 265 280</b>	<b>-1 366 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT</b>		<b>-490 057</b>	<b>266 044</b>	<b>604 720</b>	<b>486 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		646 662	666 430	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>156 605</b>	<b>932 474</b>	<b>604 720</b>	<b>486 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	28 033	28 806	0	0
Finanskostnader	11	-331 821	-304 523	-329 000	-301 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-303 787</b>	<b>-275 717</b>	<b>-329 000</b>	<b>-301 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-147 182</b>	<b>656 757</b>	<b>275 720</b>	<b>185 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	656 757		
Fra annen egenkapital		-147 182	0		



**BORETTLAGET MØLLERGATA 38**  
**ORG.NR. 988 742 678, KUNDENR. 7484**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	46 178 070	46 178 070
Tomt		15 392 690	15 392 690
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	-973 707	63 499
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>60 597 053</b>	<b>61 634 259</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 677	295
Andre kortsiktige fordringer		0	4 477
Driftskonto OBOS-banken		258 884	196 165
Sparekonto OBOS-banken		294	283
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>267 854</b>	<b>201 219</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 864 908</b>	<b>61 835 479</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 33 * 5000		165 000	165 000
Annen egenkapital	14	30 585 098	30 732 280
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>30 750 098</b>	<b>30 897 280</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 762 115	5 610 770
Borettsinnskudd	16	25 234 128	25 234 128
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>29 996 243</b>	<b>30 844 898</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 363	27 434
Leverandørgjeld		10 308	9 052
Påløpte renter		1 586	29 358
Påløpte avdrag		0	18 444
Annen kortsiktig gjeld	17	82 310	9 012
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>118 567</b>	<b>93 300</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 864 908</b>	<b>61 835 479</b>
Pantstillelse	18	69 124 660	70 624 660
Garantiansvar	13	1 100 286	75 932

Oslo, 01.04.2025

Styret i Borettslaget Møllergata 38

Emina Sjekirica /s/

Emilie Aubert /s/

Merete Mei-Jin Noer /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.

### **FORDRINGER**

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

### **SKATTETREKSKONTO**

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

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side 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	1 199 172
Kapitalkostnader IN lån	424 427
TV/Internett	103 356
Varmtvann	83 976
Trivselstiltak	46 296
Reg.kapitalkostnader IN lån	-2 695
Overført til kapitalkostnader	-421 732
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 432 800</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Dugnadsrefusjon	-4 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>-4 000</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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 8 766.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 591
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 591</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-65 212
Drift/vedlikehold elektro	-2 314
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 819
Kostnader dugnader	-1 095
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-72 440</b>

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

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 070
Renhold ved firmaer	-64 015
Andre fremmede tjenester	-10 530
Andre kontorkostnader	-461
Bank- og kortgebyr	-2 708
Øreavrunding	-1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-83 785</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter bank	1 262
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	705
Andre renteinntekter	26 066
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>28 033</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-315 310
Andre rentekostnader	-16 511
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-331 821</b>

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

Bygninger	46 178 070
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>46 178 070</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.208/bnr.434

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

**NOTE: 13****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 86,89 % av Sameiet Møllergata 38.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr. 1 100 286,-

Selskapets andel i Sameiet Møllergata 38 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i Sameiet Møllergata 38 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	11 279 796
Egenkapital fra IN tidligere	28 631 081
Egenkapital fra IN 2024	646 662
Reduksjon EK fra IN	-9 972 441
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>30 585 098</b>

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2017	-400 932	
Nedbetalt tidligere	354 200	
Nedbetalt i år	46 732	0
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig Landkreditt AS	-36 297 852	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 272 916	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	118 239	
Nedbetalt tidligere, IN	28 631 081	
Nedbetalt i år, IN	646 662	-4 628 954
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2023	-200 000	
Nedbetalt tidligere	29 817	
Nedbetalt i år	37 022	-133 161
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-4 762 115</b>

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

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-25 234 128
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-25 234 128</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gjeld til ansatte og eiere - IN lån	-2 247
Annen påløpt kostnad	-71 723
Til gode komm.avgifter tilhører snr 7485	-8 340
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-82 310</b>

**NOTE: 18**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	25 234 128
Pantelån	4 762 115
Bregnede IN forpliktelser	19 305 302
<b>TOTALT</b>	<b>49 301 545</b>

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

Bygninger	46 178 070
Tomt	15 392 690
<b>TOTALT</b>	<b>61 570 760</b>



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.05.25

Selskapsnummer: 7484 Selskapsnavn: BORETTSLAGET MØLLERGATA 38

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Thomas Wiik fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Merete Noer og Emilie Aubert er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Emina Sjekirica

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Emilie Aubert

Merete Noer



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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