



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 481 241
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MILJØGATEN I
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 923 210	957 266
Sum inntekter		1 923 210	957 266
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	34 621
Annen driftskostnad		5 003 359	13 459 327
Sum kostnader		5 117 459	13 493 948
Driftsresultat		-3 194 249	-12 536 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 543	19 700
Sum finansinntekter		18 543	19 700
Annen finanskostnad		908 095	221 500
Sum finanskostnader		908 095	221 500
Netto finans		-889 552	-201 800
Resultat før skattekostnad		-4 083 801	-12 738 482
Årsresultat		-4 083 801	-12 738 482
Totalresultat		-4 083 801	-12 738 482
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 083 801	-12 738 482
Sum overføringer og disponeringer		-4 083 801	-12 738 482



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 081 963	9 081 963
Sum varige driftsmidler		9 081 963	9 081 963
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 081 963	9 081 963
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 021	140
Andre fordringer		21 471	78 367
Sum fordringer		40 492	78 507
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		472 898	710 137
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		472 898	710 137
Sum omløpsmidler		513 390	788 644
SUM EIENDELER		9 595 353	9 870 607

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 913 048	7 829 248
Sum opptjent egenkapital		-11 913 048	-7 829 248
Sum egenkapital		-11 911 348	-7 827 548
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 301 867	13 641 959
Øvrig langsiktig gjeld		1 043 300	1 043 300
Sum annen langsiktig gjeld		21 345 167	14 685 259
Sum langsiktig gjeld		21 345 167	14 685 259
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		100 563	3 103
Leverandørgjeld		32 045	2 998 815
Annen kortsiktig gjeld		28 926	10 978
Sum kortsiktig gjeld		161 534	3 012 896
Sum gjeld		21 506 701	17 698 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 595 353	9 870 607



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410751

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 481 241
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MILJØGATEN I
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 963 481 241
BORETTSLAGET MILJØGATEN I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 923 210	957 266
Sum inntekter		1 923 210	957 266
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	34 621
Annen driftskostnad		5 003 359	13 459 327
Sum kostnader		5 117 459	13 493 948
Driftsresultat		-3 194 249	-12 536 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 543	19 700
Sum finansinntekter		18 543	19 700
Annen finanskostnad		908 095	221 500
Sum finanskostnader		908 095	221 500
Netto finans		-889 552	-201 800
Resultat før skattekostnad		-4 083 801	-12 738 482
Årsresultat		-4 083 801	-12 738 482
Totalresultat		-4 083 801	-12 738 482
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 083 801	-12 738 482
Sum overføringer og disponeringer		-4 083 801	-12 738 482



Organisasjonsnr: 963 481 241
BORETTSLAGET MILJØGATEN I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		9 081 963	9 081 963
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 081 963	9 081 963
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 021	140
Andre fordringer		21 471	78 367
Sum fordringer		40 492	78 507
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		472 898	710 137
Sum omløpsmidler		513 390	788 644
SUM EIENDELER		9 595 353	9 870 607
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	11 913 048	7 829 248
Sum opptjent egenkapital	-11 913 048	-7 829 248
Sum egenkapital	-11 911 348	-7 827 548
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 301 867	13 641 959
Øvrig langsiktig gjeld	1 043 300	1 043 300
Sum annen langsiktig gjeld	21 345 167	14 685 259
Sum langsiktig gjeld	21 345 167	14 685 259
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	100 563	3 103
Leverandørgjeld	32 045	2 998 815
Annen kortsiktig gjeld	28 926	10 978
Sum kortsiktig gjeld	161 534	3 012 896
Sum gjeld	21 506 701	17 698 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 595 353	9 870 607



Organisasjonsnr: 963 481 241
BORETTSLAGET MILJØGATEN I

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5205

Miljøgaten I Borettslag



Velkommen til årsmøte i Miljøgaten I 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. mai kl. 18:00 og lukker 5. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5205>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

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 Miljøgaten I 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Som protokollvitner foreslås Gro Ladegård og Peder Asplin.

Forslag til vedtak
Gro Ladegård og Peder Asplin 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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 5205 Miljøgaten 1 Brl årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 45 000.

Bakgrunnen for den foreslåtte summen (kr. 45 000) er at det har vært mye arbeid for styret i 2023. I tillegg til det vanlige arbeidet jobbet styret frem mot sommeren 2023 med å følge opp ferdigstillelsen av loftsprosjektet, og etter sommeren var det en god del arbeid med ferdigattest og mye arbeid med salget av den nye andelen.

For 2024 har styrearbeidet gått tilbake til et nogenlunde normalt nivå arbeidsmessig.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 45 000 kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magne Amund Eriksen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gro Ladegård

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Julie Solberg
- Simon Henriksen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magne Amund Eriksen	2022-2024
Styremedlem	Mathias F. Bagroen Barone	2022-2024
Styremedlem	Andreas Stryni	2023-2025
Varamedlem	Simon Henriksen	2023-2024
Varamedlem	Julie Birgitte Solberg	2023-2024

Valgkomiteen

Lise-Marie Ruud Torstensen	2023-2024
----------------------------	-----------

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på miljogt1@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no) eller borettslagets facebookside.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Miljøgaten I Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Miljøgaten I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 963481241, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

233 411

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

Miljøgaten I Borettslag har Ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2023 gjennomført 9 styremøter, og hatt løpende kontakt på digitale flater som direktemeldingstjenester og e-post.

I 2022 begynte borettslaget endelig med selve omleggingen av taket og utbyggingen av råloftet til boareal. Styret fulgte arbeidet tett i 2023 og jobbet aktivt sammen med entreprenør, prosjektleder og arkitekt for å ferdigstille prosjektet. Arbeidet med loftet ble ferdig i 2023 og man kunne legge ut nye andelen for salg på det åpne markedet på slutten av året.

Videre har mye av styrets arbeid for 2023 vært å sørge for regnskapsstyring og sikre likviditeten i utbyggingen av loftet og taket. En sak som tok mye tid var fastsetting av betingelser for salget av den nye andelen, da styret måtte sørge for at den nye andelen ble solgt med riktige kriterier. Dette betød at andelen av fellesgjeld ble korrekt for den nye andelen.

Det har blitt utført radonmåling og styret må følge opp dette.

I forbindelse med utbyggingen av loftet har man fått alarmsentral i oppgang A, og fått på plass avtale med vekterselskap.

Styret har ikke ansatt en ny vaktmester da man mener at behovet ikke er til stede.

Det ble avholdt dugnad på høsten i 2023, da stillaset var fjernet.

Styret består av 3 representanter, alle tre (3) menn. 2 av representantene er på valg.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetalinger fra eierne i forbindelse med loftsutbyggingen.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med loftsbyggingen som det ikke ble budsjettet for.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt lånesum og renteøkninger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 65 000 til løpende drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon, 20,3% for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Miljøgaten I Borettslag.

Lån

Miljøgaten I Borettslag har lån i Obosbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 35% økning av felleskostnadene som er fordelt etter brøk og 5% økning for felleskostnadene som er fordelt likt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET MILJØGATEN I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET MILJØGATEN I.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0E16C-ETGKN-03C17-2PXWE-AW0XA-VT30E



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

2024-04-15 13:15:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0E76C-ETGKN-03Q1Z-2PXWE-AW0XA-VT30E

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

12 av 26

5205 Miljøgaten 1 Brl årsrapport.pdf



BORETTSLAGET MILJØGATEN I ORG.NR. 963 481 241, KUNDENR. 5205

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-2 224 252	-213 075	-2 224 252	351 856
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-4 083 801	-12 738 482	-272 330	35 770
Tillegg for nye langsiktige lån 16	41 682 086	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-35 022 177	-21 021	-212 000	-277 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 576 108	-12 759 503	-484 330	-241 230
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	351 856	-12 972 578	-2 708 582	110 626

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	513 390	788 644
Kortsiktig gjeld	-161 534	-3 012 896
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	351 856	-2 224 252



BORETTSLAGET MILJØGATEN I ORG.NR. 963 481 241, KUNDENR. 5205

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 041 805	924 266	926 000	1 867 000
Andre inntekter	3	881 405	33 000	33 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 923 210	957 266	959 000	1 867 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-4 621	-4 730	-4 230
Styrehonorar	5	-100 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-8 623	-8 213	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-85 707	-82 398	-87 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-201 738	-53 681	-25 000	0
Drift og vedlikehold	8	-4 109 724	-12 812 209	-84 000	-65 000
Forsikringer		-166 938	-151 259	-165 600	-150 800
Kommunale avgifter	9	-175 632	-149 060	-174 500	-207 000
Energi/fyring		-106 556	-81 670	-75 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-78 872	-52 918	-92 000	-80 000
Andre driftskostnader	10	-69 570	-67 919	-70 500	-45 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 117 459	-13 493 948	-818 330	-762 230
DRIFTSRESULTAT		-3 194 249	-12 536 682	140 670	1 104 770
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 543	19 700	0	0
Finanskostnader	12	-908 095	-221 500	-413 000	-1 069 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-889 552	-201 800	-413 000	-1 069 000
ÅRSRESULTAT		-4 083 801	-12 738 482	-272 330	35 770
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-4 909 234		
Udekket tap		-4 083 801	-7 829 248		



BORETTSLAGET MILJØGATEN I
ORG.NR. 963 481 241, KUNDENR. 5205
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 706 963	7 706 963
Tomt		1 375 000	1 375 000
SUM ANLEGGSMIDLER		9 081 963	9 081 963
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 021	140
Forskuddsbetalte kostnader		21 366	78 367
Andre kortsiktige fordringer	14	105	0
Driftskonto OBOS-banken		472 871	710 111
Sparekonto OBOS-banken		27	27
SUM OMLØPSMIDLER		513 390	788 644
SUM EIENDELER		9 595 353	9 870 607
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Udekket tap	15	-11 913 048	-7 829 248
SUM EGENKAPITAL		-11 911 348	-7 827 548
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 301 867	13 641 959
Borettsinnskudd	17	1 043 300	1 043 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 345 167	14 685 259
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 926	10 978
Leverandørgjeld		32 045	2 998 815
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Påløpte renter		100 563	3 103
SUM KORTSIKTIG GJELD		161 534	3 012 896
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 595 353	9 870 607
Pantstillelse	18	21 653 300	18 503 300
Garantiansvar		0	0
Oslo, 12.04.2024			
Styret i Borettslaget Miljøgaten I			

Magne Amund Eriksen/s/

Andreas Stryni/s/

Mathias F. B. Barone/s/

Vedlegg 1

15 av 26

5205 Miljøgaten 1 Brl årsrapport.pdf

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	949 218
Velforening	13 914
Kabel TV	42 760
Nedbetaling	34 348
Eiendomsskatt	1 566
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 041 805

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Refusjon Miljøgaten 1 Brl	24 500
Utfakturert for loftsutbygging	856 905
SUM ANDRE INNETEKTER	881 405

**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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 623.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-108 906
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 028
Køste Takst	-12 000
Radonor AS	-2 800
Ing Jan Erik Gauksrud	-12 344
Plan- og bygningsetaten	-45 660
SUM KONSULENTHONORAR	-201 738

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Loftsutbygging	-3 971 062
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 971 062
Drift/vedlikehold bygninger	-50 101
Drift/vedlikehold elektro	-11 979
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-319
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 030
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 368
Kostnader leiligheter, lokaler	-14 672
Kostnader dugnader	-9 192
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 109 724

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

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

Eiendomsskatt	-1 566
Vann- og avløpsavgift	-111 008
Feieavgift	-2 040
Renovasjonsavgift	-61 018
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-175 632

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-8 058
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 861
Annen leiekostnad	-625
Renhold ved firmaer	-39 550
Andre fremmede tjenester	-880
Andre kontorkostnader	-5 305
Kontingenter	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 295
Øreavrunding	4
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-69 570

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	15 965
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 579
SUM FINANSINNTEKTER	18 543

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-900 020
Andre rentekostnader	-5 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 074
SUM FINANSKOSTNADER	-908 095

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1982	7 124 100
Nye balkonger, tilgang 2020	582 863
SUM BYGNINGER	7 706 963

Tomten er kjøpt. Gnr.233/bnr.411

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Gebyr, OBOS Eiendomsforvaltning AS	105
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	105

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-625 000	
Nedbetalt tidligere	54 012	
Nedbetalt i år	13 514	
		-557 474

OBOS-banken AS

Opprinnelig 2022

Nedbetalt tidligere

Økt i år

Nedbetalt i år

-13 152 042

81 071

-3 493 299

16 564 270

0

OBOS-banken AS

Opprinnelig 2023

Nedbetalt i år

-18 444 393

18 444 393

0

OBOS Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 29 år, avdragsfritt frem til 01.07.24

Opprinnelig 2023

Nedbetalt i år

-19 744 393

0

-19 744 393

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-20 301 867****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale



avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise

forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt

avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene

skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

Potensiell endring i felleskostnader fra 01.07.2024

17	760
1, 2, 3, 4, 6, 10,14	1 260
7, 11, 15	1 480
5, 8, 9, 12, 13, 16	1 480
18	2 290

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1982	-1 028 400
Økt i 2008	-14 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 043 300

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 043 300
Pantelån	21 345 167
TOTALT	22 388 467

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 706 963
Tomt	1 375 000
TOTALT	9 081 963



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56810315. 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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022-2023	Omlagging av tak og utbygging av loft	Hele taket (bortsett fra bærende konstruksjon) ble byttet og forsterket. Taket har nå fått takstein etter originale planer. Loftet har nå fått en ny andel og to utvidelser av eksisterende andeler, bygget etter TEK17. Loftsgulvet og loftstaket er nå isolert. Alle piper på taket er rehabilitert. Begge trappeløp har nå brannalarmsentral og borettslaget har inngått avtale med vektertjeneste som er tilkoblet brannalarmen. Repos i 5. etasje i oppgang A er tilpasset brannkrav for rømningsvei. Begge trappeløp er malt. Dører er også malt. Gulv og trapper i oppgang B har fått nytt dekke av gulv og trappetrinn.
2019-2020	Balkonger	De andeler som fikk godkjent balkong av Plan- og bygningsetaten fikk satt opp balkong i begynnelsen av 2020.
2018	Rehabilitering av piper, nytt callingsystem, ny klassisk belysning og oppgradering av bakgården.	Rehabilitering av skorsteiner som er i bruk av beboere i borettslaget. Utskifting av feie/sotluker og tilkoblet ildsteder i leiligheten igjen. Installert nytt callingsystem i borettslaget, i samarbeid med nabo borettslaget. Satt inn port med lås i portalen og koblet opp denne mot callingsystemet. Oppgradert bakgården med ny sitteplass, gress og liten mur. Borettslaget har tidligere lagt



		opp ny belysning i bakgården med klassiske utelamper.
2017	Ny søppelkontainer	
2015 - 2016	Utbedring sopp/råteskade	
2015	Loftbygging/fasade/annet	Det har blitt gjennomført flere prosjekter i borettslaget i 2016, og de to store prosjektene er rehabilitering av badet i første etasje og arbeidet med loftet. Andre arbeider som er gjennomført er maling av fasaden, bygging av plattning i bakgården og samtidig bedret belysning i bakgården. Nye søppelkontainere har ankommet, og styret håper at man kan ta disse i bruk i 2017. I tillegg har man startet arbeidet med å sette inn hyller i bodene i begge kjellerne. Ved rehabiliteringen av bad i første etasje var det også nødvendig med sanering av hussopp (i både første etasje og kjeller) og reparere to bjelker (som var infisert med hussopp). To andre bad i bygget ble rehabilitert av forsikringsselskapet etter at man fant vannlekkasje hos en andelseier. Da man rev badene fikk styret innsyn i hvordan badene ble bygget i 1992 og hvordan rørsjaktene er konstruert, og med bakgrunn i dette vil styret i år arbeide for å kartlegge resten av badene i bygget med formål å rehabilitere dårlig konstruerte bad og samtidig brannsikre rørsjakter. Arbeidet med salget av loftet går fremover, og borettslaget har engasjert både Enerhaugen arkitektkontor og OBOS Prosjekt til å bistå med prosjektet. Styret håper at man får rammetillatelse (av Plan- og bygningsetaten) til loftet i 2017 og dermed kan inngå avtale med entreprenør om utbygging. Sammen med loftsutbyggingen vil piper bli rehabilitert og satt inn nytt callinganlegg. Overskuddet fra salget av loftet vil bli brukt til å oppgradere badene i bygget, bytte vannrør og brannsikre rørsjakter. Andre prosjekter som styret ønsker å gjennomføre i 2017 er bygging av balkonger til andelseierne.
2011 - 2011	Div bygningsmessige brannmessig arbeider	Sentralt brannvarslingsanlegg, brannfugemasser dører og oppretting



		dør, to nye leilighetsdører, nye kjellerdører, gipsplater i kjeller for brannmotstand og med tak, begge hoveddørene og boddører. Doblevinduer i trappoppganger.
2010 - 2010	Varmtvannsberedere (utskiftning)	Sirkulasjon i sentralvarmeanlegget/rørsystemet. 3 stk
2007 - 2015	Loftsutbygging	Loftsutbygging og salg av loftarealer er vedtatt, men ikke gjennomført
2004 - 2004	Fasader	Kaasa - rehabiliterte borettslagets fasader.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 2.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.05.24

Selskapsnummer: 5205 Selskapsnavn: Miljøgaten I Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>[Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Gro Ladegård og Peder Asplin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</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 føres mot egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 45 000 kr.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Magne Amund Eriksen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Gro Ladegård

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Julie Solberg

Simon Henriksen



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.