



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 113 271
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MØLLETOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 348 418	4 289 900
Sum inntekter		3 348 418	4 289 900
Kostnader			
Lønnskostnad		137 625	142 625
Annen driftskostnad		1 671 556	1 750 034
Sum kostnader		1 809 181	1 892 659
Driftsresultat		1 539 237	2 397 241
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 566	12 622
Sum finansinntekter		6 566	12 622
Annen finanskostnad		743 925	952 161
Sum finanskostnader		743 925	952 161
Netto finans		-737 359	-939 539
Ordinært resultat før skattekostnad		801 878	1 457 702
Ordinært resultat etter skattekostnad		801 878	1 457 702
Årsresultat		801 878	1 457 702
Totalresultat		801 878	1 457 702
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		801 878	1 457 702
Sum overføringer og disponeringer		801 878	1 457 702



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		90 035 000	90 035 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		90 035 001	90 035 001
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		90 035 001	90 035 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		57 917	61 627
Andre fordringer		146 939	261 198
Sum fordringer		204 857	322 825
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 766 832	1 692 961
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 766 832	1 692 961
Sum omløpsmidler		1 971 689	2 015 786
SUM EIENDELER		92 006 690	92 050 787



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		34 581 179	33 779 301
Sum opptjent egenkapital		34 581 179	33 779 301
Sum egenkapital		34 585 979	33 784 101
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 565 335	35 219 493
Øvrig langsiktig gjeld		22 534 000	22 534 000
Sum annen langsiktig gjeld		57 099 335	57 753 493
Sum langsiktig gjeld		57 099 335	57 753 493
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		109 751	131 864
Leverandørgjeld		111 273	355 970
Annen kortsiktig gjeld		100 352	25 360
Sum kortsiktig gjeld		321 376	513 194
Sum gjeld		57 420 711	58 266 687
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 006 690	92 050 787



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Mølletoppen Borettslag
avholdes digitalt 4. mai 2021 på Vibbo.no

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG / STYRETS FORSLAG

- A) Oppdatering av vedtekter: Antall andeler i borettslaget

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 12.04.2021
Styret i Mølletoppen Borettslag

Ståle Norum Engen/s/ Christian Iber Larsen/s/ Terje Sjømoen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ståle Norum Engen	Sagveien 3
Styremedlem	Christian Iber Larsen	Sagveien 5
Styremedlem	Terje Sjømoen	Sagveien 1
Varamedlem	Hans Frøtheim	Sagveien 5
Varamedlem	Björg Holm	Sagveien 5

Styrets medlemmer består i dag tilfeldigvis av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Mølletoppen Borettslag

Borettslaget består av 47 andelsleiligheter.

Mølletoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988113271, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Sagveien 7
Sagveien 5
Sagveien 3
Sagveien 1

Gårds- og bruksnummer:

219 307

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Mølletoppen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er EY.

Styrets arbeid

2020 har vært et arbeidsomt år for styret, med svært mange arbeidstimer nedlagt – og noen ekstra utfordringer som en følge av pandemien vi har vært offer for det siste året.

Under forrige styreleder ble det tidlig i 2020 skiftet drivreimer på alle de fire heisene våre, og vi fikk nytt anlegg for ringeklokker i alle oppganger, med mulighet for video. Det ble også arrangert en vårdugnad, med de begrensninger pandemien la på dette. Med stor innsats fra styret selv – i tillegg til noen flinke andelseiere – ble imidlertid alle takterrassene beiset til slutt. Høstdugnad ble det ingen ting av, blant annet grunnet pandemien – men styremedlemmene gjorde igjen en innsats, og klargjorde selv takterrassene for vinteren.

Forrige styreleder hadde dessverre laget et budsjett med stort underskudd for 2020, til tross for økningen av fellesutgiftene ved inngangen til året. Under ny styreleder har styret systematisk tatt for seg utgiftene i borettslaget, og gått igjennom de fleste leverandøravtalene våre. Noen unødvendige og dyre avtaler er avsluttet, andre er reforhandlet. Dette gjorde at vi til slutt klarte å snu et budsjettet underskudd, til overskuddet dere ser i regnskapet vi nå legger frem.

Styrelederen som kom inn i mai 2020 har jobbet mye med å sette seg inn i historikken til og driften av borettslaget, og har tatt mange grep med hensyn til økonomien og leverandøravtalene. I tillegg opplevde styret at eierforholdet til garasjeanlegget vårt var uklart, og Ragde Eiendom AS (som har kjøpt Sagveien Næringsbygg) ønsket avklaringer. Dette førte til at styreleder i løpet av 2020 gjennomførte flere møter med Ragde, og var i kontakt med OBOS, Kartverket, Oslo kommune og utbyggeren av borettslaget vårt fra oppføringen av bygningene våre.

Den korte versjonen av historien er at det er vårt borettslag som råder over garasjeanlegget, gjennom en «uråderett» på skjøtteinnehaver og en generalfullmakt – selv om Ragde, gjennom oppkjøpet av Sagveien Næringsbygg, sitter med skjøtet. Da ingen kunne finne den opprinnelige kontrakten for oppføringen av borettslaget fra 2007, fikk styreleder hjelp av en advokat som tidligere bistod utbygger, til å utstede en ny generalfullmakt til borettslaget. Det er dermed ikke lenger noen juridisk tvil om at det er Møletoppen borettslag som råder over garasjeanlegget og parkeringsplassene i anlegget under bygningene våre.

Utover dette har styret sørget for trygg og god løpende drift og vedlikehold av borettslaget. Vi har sørget for fjerning av tagging, og har løpende dialog med vaktmester og andre faste leverandører til borettslaget – om hva som trenger å gjøres. Spesielt Terje i styret er veldig aktiv med beplantningen på takterrassene og i blomsterkassene, og sparer borettslaget for ekstra utgifter til gartner eller vaktmester. Terje sparer også borettslaget jevnlig for utrykninger knyttet til heisene i borettslaget, da han ofte klarer å restarte heiser som står – og har til og med reddet folk ut av en heis som stod.

I parkeringsgarasjen gjennomførte vi i to omganger i 2020 en større utbedring av lys i taket, og reparasjoner på skader i taket og vegger – hvor særlig Christian i styret var aktiv. Det er også gjennomført flere servicer på garasjeporten, i tillegg til at styret selv rykker ut og klarer å rette noen feilsituasjoner som oppstår.

Vi har hatt inn blikkenslager som har reparert et lufte-tårn på et av takene våre, og har laget beslag flere steder rundt om i borettslaget – for å beskytte fasaden fra skader på



typiske skade-steder fra f.eks. søppeltømming. Og beskyttelsen på og rundt noen av ytterdørene våre, ble skiftet ut etter innbruddsforsøk.

I tillegg har styret sørget for løpende administrasjon av borettslaget; besvaring av henvendelser på Facebook, epost mv, og utlegg av informasjon på Vibbo og i postkassene/oppslag. Vi har løpende dialog med vår forretningsfører OBOS, behandler fakturaer og setter opp regnskap og budsjett i samarbeid med OBOS. I tillegg til flere formelle styremøter i løpet av året, har styret løpende kontakt på chat, meldinger og telefon – hvor mindre styreavgjørelser relatert til driften blir tatt løpende.

Ny styreleder har hatt flere møter med våre tilgrensende borettslag og sameier, for å passe på et så godt som mulig samarbeid med borettslaget/sameiet i Sagveien 9-11 og sameiet i Sagveien 15-19. Alle disse henger litt sammen ifra oppføringen, og vi er på flere måter gjensidig avhengige av hverandre. Derfor er det også viktig med et godt samarbeid.

På grunn av pandemien måtte vi dessverre utsette noen HMS-tiltak vi ønsket å gjennomføre i året som gikk. Blant annet hadde vi planlagt en større rens av ventilasjonsrør og avløpsrør. Dette fordret imidlertid besøk i alle leilighetene, og tiltaket ble derfor utsatt pga. uholdbar risiko mht. smittesituasjonen. Vi håper dette HMS-tiltaket lar seg gjennomføre andre halvår 2021.

Alt i alt et arbeidsomt år for styret, med mange timer nedlagt – men til det vi mener er god nytte for borettslaget og andelseierne.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **3 248 418**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **1 809 181**.

Resultat

Årets resultat på kr **801 878**, fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 100 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 701 878.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **1 650 313** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for tidligere år.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mølletoppen Borettslag.

Lån

Mølletoppen Borettslag har lån i Obos.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a.

Sparekonto 0,20 % p.a.

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Mølletoppen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for borettslaget Mølletoppen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Perneo Dokumentnr: PYZEG-Z03GU-5EWBV-PLMTX-GCT1VB-EN70U



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bodø, 20. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Mølletoppen Borettslag

A member firm of Ernst & Young Global Limited



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."

Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 89.162.xxx.xxx

2021-04-20 19:23:36Z



Penneo Dokumentnøkkel: PYZEO-Z03GU-SEWBV-PLMTX-GCT1VB-EN7OU

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/validate>



MØLLETOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 113 271, KUNDENR. 5597

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 502 593	1 487 697	1 502 593	1 650 313
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		801 878	1 457 702	369 899	608 125
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-554 158	-592 807	-560 000	-670 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-100 000	-850 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		147 720	14 895	-190 101	-61 875
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 650 313	1 502 592	1 312 492	1 588 438
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 971 689	2 015 786		
Kortsiktig gjeld		-321 376	-513 194		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 650 313	1 502 592		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 297 922	1 544 968	1 513 968	1 286 808
Innkrevde felleskostnader	2	1 950 496	1 894 932	1 964 032	1 952 192
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 248 418	3 439 900	3 478 000	3 239 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 625	-17 625	-17 625	-17 625
Styrehonorar	4	-125 000	-125 000	-125 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-6 250	-5 250	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-98 788	-96 003	-95 000	-102 000
Konsulenthonorar	6	-11 206	-12 518	-10 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-401 840	-341 751	-520 000	-450 000
Forsikringer		-121 162	-114 862	-107 000	-121 000
Kommunale avgifter	8	-320 337	-274 029	-295 000	-293 000
Energi/fyring	9	-219 458	-357 578	-362 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-234 436	-225 035	-296 476	-240 000
Andre driftskostnader	10	-258 081	-323 007	-320 000	-264 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 809 181	-1 892 659	-2 154 101	-2 015 875
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 439 237	1 547 241	1 323 899	1 223 125
Innbetalt andel fellesgjeld		100 000	850 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 539 237	2 397 241	1 323 899	1 223 125
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 566	12 622	0	0
Finanskostnader	12	-743 925	-952 161	-954 000	-615 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-737 359	-939 539	-954 000	-615 000
ÅRSRESULTAT		801 878	1 457 702	369 899	608 125
Overføringer:					
Til annen egenkapital		801 878	1 457 702		



11

Mølletoppen Borettslag

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	80 635 000	80 635 000
Tomt		9 400 000	9 400 000
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		90 035 001	90 035 001
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	5 763
Kundefordringer		57 917	61 627
Forskuddsbetalte kostnader		106 637	200 429
Andre kortsiktige fordringer	15	40 232	55 006
Driftskonto OBOS-banken		522 463	454 554
Sparekonto OBOS-banken		1 244 370	1 238 407
SUM OMLØPSMIDLER		1 971 689	2 015 786
SUM EIENDELER		92 006 690	92 050 787
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Annen egenkapital	16	34 581 179	33 779 301
SUM EGENKAPITAL		34 585 979	33 784 101
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	34 565 335	35 219 493
Borettsinnskudd	18	22 534 000	22 534 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		57 099 335	57 753 493
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 086	25 360
Leverandørgjeld		111 273	355 970
Påløpte renter		53 880	88 109
Påløpte avdrag		55 871	43 755
Annen kortsiktig gjeld	19	77 266	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		321 376	513 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 006 690	92 050 787
Pantstillelse	20	90 035 000	90 035 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2021

Styret i Mølletoppen Borettslag

Ståle Norum Engen/s/

Christian Iber Larsen/s/

Terje Sjømoen/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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 373 160
Internett	282 376
Fjernvarme	257 160
Garasje	37 800
Kapitalkostnader på IN-lån	1 388 416
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-90 494
Overført til kapitalkostnader	-1 297 922
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 950 496

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 625
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 625

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 2019/2020, og er på kr 125 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 567, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advokatfirma DLA Piper Norway DA	-5 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 581
SUM KONSULENTHONORAR	-11 206

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-42 275
Drift/vedlikehold elektro	-4 478
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 738
Drift/vedlikehold heisanlegg	-213 636
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 563
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 450
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-85 979
Kostnader dugnader	-2 721
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-401 840



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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-171 031
Renovasjonsavgift	-149 306
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-320 337

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-39 964
Fjernvarme	-179 494
SUM ENERGI / FYRING	-219 458

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-487
Lyspærer og sikringer	-6 434
Vaktmestertjenester	-88 305
Vakthold	-70 103
Renhold ved firmaer	-85 003
Andre fremmede tjenester	-860
Kontor- og datarekvisita	-240
Trykksaker	-1 132
Andre kostnader tillitsvalgte	-567
Andre kontorkostnader	-452
Porto	-1 577
Bank- og kortgebyr	-2 921
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-258 081

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	369
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 963
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	234
SUM FINANSINNTEKTER	6 566

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-743 764
Renter på leverandørgjeld	-161
SUM FINANSKOSTNADER	-743 925

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	80 635 000
SUM BYGNINGER	80 635 000

Tomten ble kjøpt i 2007

Gnr.219/bnr.307

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Terrassemøbler	
Kostpris	67 072
Avskrevet tidligere	-67 071
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	2 572
Viderefakturering fjernvarme desember	37 660
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	40 232

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 081 842
Egenkapital fra IN tidligere	30 981 635
Egenkapital fra IN 2020	100 000
Reduksjon EK fra IN	-1 582 298
SUM ANNEN EGENKAPITAL	34 581 179

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: 17****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2008	-67 501 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 299 872
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	554 158
Nedbetalt tidligere, IN	30 981 635
Nedbetalt i år, IN	100 000
	-34 565 335
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-34 565 335

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007

	-22 534 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-22 534 000

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

	-77 266
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-77 266

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 534 000
Pantelån	34 565 335
Påløpte avdrag	55 871
Beregnete IN-forpliktelser	29 499 337
TOTALT	86 654 543

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	80 635 000
Tomt	9 400 000
TOTALT	90 035 000



Det er ingen innkommende forslag fra andelseierne.

Styret ønsker å fremme en sak for generalforsamlingen.

Saken dreier seg om en nødvendig oppdatering av borettslagets vedtekter.

Sak A)

I Borettslagets vedtekter fra 2005 står det at antall andeler skal være «minimum 48». Borettslaget har nå 47 andeler. For å bringe borettslaget i samsvar med vedtektene foreslår styret at vedtektenes §2 oppdateres.

§2 foreslås oppdatert fra:

§2. Andeler – Ansvar.

Andelene skal være på kr. 100,-.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

Det skal være minimum 48 maksimum 50 andeler i borettslaget.

til:

§2. Andeler – Ansvar.

Andelene skal være på kr. 100,-.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

Det skal være minimum 45, maksimum 50, andeler i borettslaget.



Borettslaget har ingen valgkomité. Styret innstiller dermed følgende personer:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Christian Iber Larsen Sagveien 5

Christian Iber Larsen har flere års erfaring med å være styremedlem i Mølletoppen borettslag, og god kjennskap til historikken i borettslaget. Borettslaget fikk ny styreleder i mai 2020, og vi ønsker å videreføre styremedlemmene en periode til. Dette for både å fortsette det gode samarbeidet, samt sørge for en god kompetanseoverføring mht. historikk i styrearbeidet.

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ståle Norum Engen (styreleder) Sagveien 3

Terje Sjømoen Sagveien 1

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Mina Victoria Hatlevik Sagveien 5
2. Mangler kandidat.

**Annen informasjon om borettslaget**

Styret kan nås på molletopp1@gmail.com, på Vibbo, Facebook, eller ved å ringe styremedlemmene på mobil. Se på Vibbo på <https://vibbo.no/molletoppen> for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Møletoppen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Oslo Bygårdsdrift AS som kan kontaktes på telefon 02156. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Oppussing

All oppussing / rehabilitering av badrom skal meldes til styret, og skal utføres i henhold til norsk standard for våtrom. Videre skal all oppussing ta hensyn til, og ta vare på, felles infrastruktur for fjernvarme / radiatorer, rør og ledninger, røykvarsler / slukkeutstyr, viftesystem, bærende konstruksjoner mv. Kjøkkenvifter og eventuelle badromsvifter skal være kompatibelt med Flexit-systemet for å sikre riktig avtrekk i hele bygningen. Ved tvil om felles infrastruktur er berørt av oppussing, skal styret kontaktes.

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Borettslagsloven setter ytterligere begrensninger for retten til å leie ut borettslagsleilighet, som borettslaget, styret og andelseiere må forholde seg til. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Salg og utleie av garasje plass

Borettslaget har 21 parkeringsplasser i et eget garasjeanlegg. Bruksrett til parkeringsplass er en tinglyst bruksrett tilknyttet en andel i borettslaget. Bruksrett til parkeringsplass kan selges til andre andelseiere i borettslaget, men kan ikke selges ut av borettslaget jf. tinglyst erklæring fra Oslo kommune på garasjeanlegget. Salgsdokumenter må sendes til Kartverket for tinglysing, samt at OBOS og styret i borettslaget skal ha kopi.

Andelseiere som har bruksrett til parkeringsplass står fritt til å leie ut parkeringsplassen, også til andre enn beboere i borettslaget. Andelseiere står imidlertid fortsatt ansvarlig for parkeringsplassen og bruken av denne overfor borettslaget.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90038661. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også innvendige overflater og fastmonterte innredninger. Oppstår det skade, skal andelseiere sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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 forsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.5 og 30.11 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS sin klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.