



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 118 201  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MØLLERSTUA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### 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: Trude Elisabeth Bue  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

### 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, 22.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 149 092	5 168 362
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 149 092</b>	<b>5 168 362</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		253 230	262 430
Annen driftskostnad		2 232 162	2 351 423
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 485 392</b>	<b>2 613 851</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 663 700</b>	<b>2 554 511</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 006	26 139
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 006</b>	<b>26 139</b>
Annen rentekostnad		380 692	434 949
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>380 692</b>	<b>434 949</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-377 686</b>	<b>-408 810</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 286 014</b>	<b>2 145 699</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 286 014</b>	<b>2 145 699</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 286 013</b>	<b>2 145 701</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 286 013	2 145 701
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 286 013</b>	<b>2 145 701</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		76 008 542	76 008 542
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>76 008 542</b>	<b>76 008 542</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>76 008 542</b>	<b>76 008 542</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		36	7 118
Andre fordringer		612 835	422 500
<b>Sum fordringer</b>		<b>612 871</b>	<b>429 618</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		948 473	1 119 646
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>948 473</b>	<b>1 119 646</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 561 344</b>	<b>1 549 264</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>77 569 886</b>	<b>77 557 807</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		6 700	6 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 700</b>	<b>6 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		28 555 310	26 269 297



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>28 555 310</b>	<b>26 269 297</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>28 562 010</b>	<b>26 275 997</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 349 692	24 836 725
Øvrig langsiktig gjeld		25 969 776	25 969 776
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>48 319 468</b>	<b>50 806 501</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 319 468</b>	<b>50 806 501</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		688 408	460 447
Annen kortsiktig gjeld		0	14 861
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>688 408</b>	<b>475 308</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>49 007 876</b>	<b>51 281 809</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>77 569 886</b>	<b>77 557 807</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 463391

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 118 201  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MØLLERSTUA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

#### 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: Trude Elisabeth Bue  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 979 118 201  
MØLLERSTUA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 149 092	5 168 362
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 149 092</b>	<b>5 168 362</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		253 230	262 430
Annen driftskostnad		2 232 162	2 351 423
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 485 392</b>	<b>2 613 851</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 663 700</b>	<b>2 554 511</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 006	26 139
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 006</b>	<b>26 139</b>
Annen rentekostnad		380 692	434 949
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>380 692</b>	<b>434 949</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-377 686</b>	<b>-408 810</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 286 014</b>	<b>2 145 699</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 286 014</b>	<b>2 145 699</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 286 013</b>	<b>2 145 701</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 286 013	2 145 701
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 286 013</b>	<b>2 145 701</b>



Organisasjonsnr: 979 118 201  
MØLLERSTUA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		76 008 542	76 008 542
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>76 008 542</b>	<b>76 008 542</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>76 008 542</b>	<b>76 008 542</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		36	7 118
Andre fordringer		612 835	422 500
<b>Sum fordringer</b>		<b>612 871</b>	<b>429 618</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		948 473	1 119 646
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>948 473</b>	<b>1 119 646</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 561 344</b>	<b>1 549 264</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>77 569 886</b>	<b>77 557 807</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		6 700	6 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 700</b>	<b>6 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		28 555 310	26 269 297
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>28 555 310</b>	<b>26 269 297</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>28 562 010</b>	<b>26 275 997</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 349 692	24 836 725



Øvrig langsiktig gjeld	25 969 776	25 969 776
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>48 319 468</b>	<b>50 806 501</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>48 319 468</b>	<b>50 806 501</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	688 408	460 447
Annen kortsiktig gjeld	0	14 861
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>688 408</b>	<b>475 308</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>49 007 876</b>	<b>51 281 809</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>77 569 886</b>	<b>77 557 807</b>



Organisasjonsnr: 979 118 201  
MØLLERSTUA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	230000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	5 123 830	5 158 152	5 186 491	5 268 571
Andre inntekter	25 262	10 210	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>5 149 092</b>	<b>5 168 362</b>	<b>5 186 491</b>	<b>5 268 571</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønns- og personalkostnader	23 230	32 430	32 500	32 500
Styrehonorar	230 000	230 000	230 000	230 000
Revisjonshonorar	5 256	5 256	5 400	5 400
Forretningsførerhonorar	135 008	130 796	132 175	138 300
Konsulenttjenester	20 788	123	0	25 000
Kontingenter	25 611	27 772	27 800	27 800
Drift og vedlikehold	470 047	566 484	323 876	401 300
Forsikringer	182 145	193 366	200 900	188 400
Kommunale avgifter	662 056	746 020	720 000	558 000
Eiendomsskatt	261 293	201 803	260 400	260 400
Energi/fyring	81 633	92 192	75 000	70 000
Kabel-TV og bredbånd	356 770	343 369	354 000	375 000
Andre driftskostnader	31 555	44 242	24 500	23 000
<b>Sum kostnader</b>	<b>2 485 392</b>	<b>2 613 851</b>	<b>2 386 551</b>	<b>2 335 100</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 663 700</b>	<b>2 554 511</b>	<b>2 799 940</b>	<b>2 933 471</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Renteinntekter	3 006	26 139	1 000	1 000
Rentekostnader	380 692	434 949	422 600	240 000
<b>Sum finansposter</b>	<b>-377 686</b>	<b>-408 810</b>	<b>-421 600</b>	<b>-239 000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>2 286 013</b>	<b>2 145 701</b>	<b>2 378 340</b>	<b>2 694 471</b>
<b>Disponering:</b>				
Overført til/fra egenkapital	2 286 013	2 145 701	0	0
<b>Sum disponering</b>	<b>2 286 013</b>	<b>2 145 701</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter	5 193 443	5 193 443
Bygninger	70 815 099	70 815 099
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>76 008 542</b>	<b>76 008 542</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Restanser felleskostnader	36	7 118
Kortsiktige fordringer	25 262	33 298
Forskuddsbetalte kostnader	587 573	389 202
Bank	948 473	1 119 646
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>1 561 344</b>	<b>1 549 264</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>77 569 886</b>	<b>77 557 807</b>



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Andelskapital/innskutt egenkapital	6 700	6 700
Opptjent egenkapital	28 555 310	26 269 297
<b>Sum egenkapital</b>	<b>28 562 010</b>	<b>26 275 997</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Pantelån	22 349 692	24 836 725
Borettsinnskudd	25 969 776	25 969 776
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>48 319 468</b>	<b>50 806 501</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskudd felleskostnader	0	195
Leverandørgjeld	688 408	460 447
Annen kortsiktig gjeld	0	14 666
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>688 408</b>	<b>475 308</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>49 007 876</b>	<b>51 281 809</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>77 569 886</b>	<b>77 557 807</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20  
Møllerstua Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Trude Elisabeth Bue  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Tore Stokke  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hege Torbergsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Randi Slemdal  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Per Tore Aakre  
Styremedlem

**430 Møllerstua Borettslag**



## Møllerstua Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Trude Bue	(valgt for 2 år i 2020)
Nestleder	Per Tore Aakre	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	Hege Torbergsen	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	Tore Stokke (flyttet mars 2021)	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	Randi Slemdal	(valgt for 2 år i 2019)

Varamedlemmer til styret:

Øystein Smidt	(valgt for 1 år i 2020)
Liv Glasser	(valgt for 1 år i 2020)
Mehdija Cavcic	(valgt for 1 år i 2020)
Alfred Schøyen	(valgt for 1 år i 2020)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

Trude Bue	som delegat
Per Tore Aakre	som varadelegat

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Møllerstua Borettslag ble stiftet 10.06.1997, og har organisasjonsnummer 979 118 201

**Postadresse:**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

**Fakturaadresse:**

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i PDF-format sendes dette på e-post til 979118201@bori.no

Eventuelle papirfakturaer stiles slik:

Møllerstua Borettslag, org.nr. 979118201

Postboks 2719

7439 Trondheim



## **Bygningsadresser:**

Borettslaget består av 33 leiligheter og 34 eneboliger, fordelt på 38 bygninger med adressene Møllerstua 1-36, og Møllertorget 2-21.

Eiendommen har gnr. 169 bnr. 221 og 222 i Nes kommune.

Møllerstua Borettslag er også en del av eierseksjonssameiet Møllerstua blokk 1, org.nr. 826 726 032, og har to av andelsleilighetene der.

- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Av gjennomførte HMS tiltak siste år, kan nevnes:

- *HMS-skjema sendt ut for utfylling av alle beboerne for å få oversikt over egenkontroll av VVS- og el-installasjoner, samt brannsikkerhet*
- *Lekeapparater på nedre lekeplass er fjernet da disse ikke var ikke i henhold til gjeldene sikkerhetskrav*
- *Lyspærer og lysstoffrør skiftes kontinuerlig ved behov*
- *Det er ryddet i alle fellesboder og lagerrom*

## **4. STYRETS ARBEID**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 14 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringssaker*
- *Besvart henvendelser fra andelseiere, beboere, leverandører og eiendomsmegler*
- *Behandling av ulike søknader fra beboere*
- *Kontakt med vår forretningsfører BORI*



Av andre større saker kan nevnes:

- *Det er formelt etablert et nytt styre for eierseksjonssameiet Møllerstua blokk 1, og registrering er gjort i enhetsregisteret*
- *Pågående og utstrakt utredning og møtevirksomhet vedrørende en eventuell utvikling av seksjon 1 i eierseksjonssameiet Møllerstua blokk 1*
- *Alle utestående felleskostnader for seksjon 1 er inndrevet tilbake til 2014 og det er inngått ny avtale for felleskostnader fra 2021*
- *Det er inngått ny avtale med Telenor for kabel-TV og bredbånd med nye dekodere*
- *Det er satt opp kamera-overvåkning for en periode i blokk 2 for å forebygge uønsket opphold i utvendig trapp og på svalgang*
- *Kjørt bort husgeråd fra beboernes boder på dugnad*
- *Det er justert syv ytterdører*
- *Gjennomført rens av ventilasjonsanlegg i husene*
- *Planlagt rens av ventilasjonsanlegg i leilighetene*
- *Befaring med leverandører og entreprenører, og forlengelse av avtaler for sommer- og vintervedlikehold*
- *Nye styremedlemmer har deltatt på intro-kurs i regi av BORI*

Av velferdstiltak og informasjon kan nevnes:

- *Beboermøter ble avholdt i september*
- *Informasjonsskriv til beboere sommer og vinter*
- *Dugnader vår og høst*
- *Torgfesten i august utgikk dessverre pga. smittevern hensyn i forbindelse med covid-19*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

## **5. REGNSKAPET FOR 2020**

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 2.663.700 og et positivt årsresultat på kr 2.286.013

Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag/ låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 872.936

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

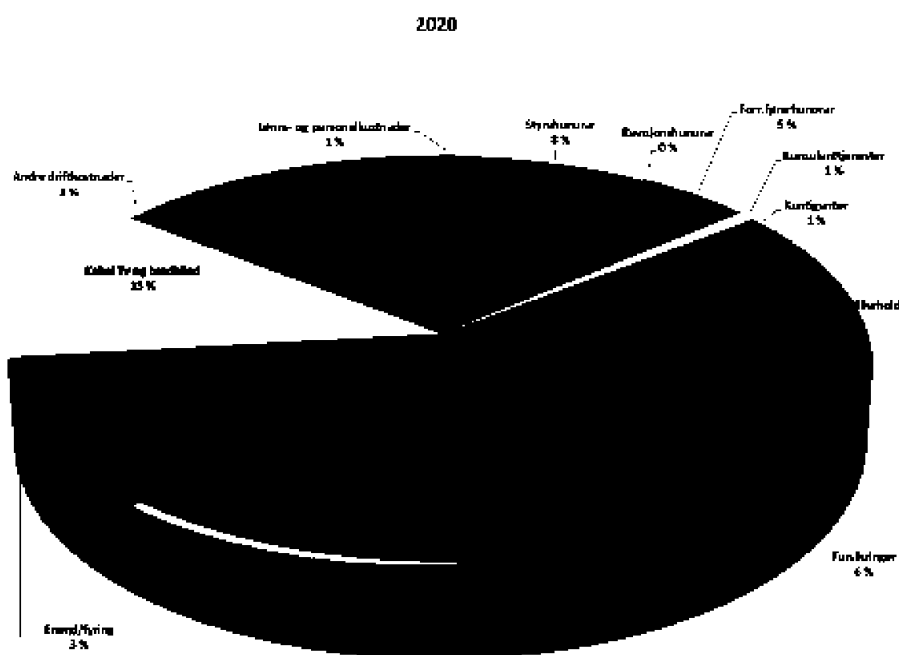
Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Kommunale avgifter og forsikring er kostnadsført mindre enn budsjettert
  - Juridisk bistand kr 20.788 er ikke budsjettert
  - Drift/ vedlikehold er kostnadsført med kr 146.171 over budsjett
- Innkrevde felleskostnader: Utleie av møterommet opphørte da barnehagen flyttet 31.07.2020 og har ført til en mindreinntekt på kr 29.835 i forhold til budsjett

Det er gjennomført vedlikehold (i henhold til vedlikeholdsplan) som, etter

styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi, med unntak av takene for blokker som det nå er oppdaget skader på og som må utbedres. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Tiltakene planlegges finansiert ved låneoptak.

Diagrammet under viser kostnadsfordelingen avrundet til nærmeste hele prosent. Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som kommer frem under noter til regnskapet.



Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Av vesentlige hendelser av økonomiske karakter som har inntrådt i perioden fra 31.12.2020 og frem til styrets årsberetning er avgitt og som har innvirkning på lagets drift, vil styret nevne at det i mars 2021 er avdekket utette tak på to av blokkene på bakgrunn av innmeldte fukt- og vannskader i flere av toppleilighetene. Takene må derfor gås over utvendig, og utbedres med det første. Det vil påløpe kostnader i forbindelse med dette som det ikke er tatt høyde for i budsjettet

## 6. KOSTNADSUTVIKLING/ BUDSJETT FOR 2021

### Felleskostnader

Budsjettet er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.



#### Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

- Ventilasjonsrens for resterende hus og alle leilighetene
- Videreføring av dørprosjektet etter tilstandsrapport utarbeidet av Ringstad Bygg AS
- Styret vet p.t. ikke omfanget av utette tak på blokker oppdaget i mars 2021, eller størrelsen på, og kostnaden med vedlikeholdet som må prioriteres i den forbindelse

#### Konsulenttjenester/ teknisk bistand:

Det er budsjettert med noe forventet rådgivning i forbindelse med en eventuell utvikling av seksjon 1 i eierseksjonssameiet Møllerstua blokk 1.

#### Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 3,3 %.

#### Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene har variert de siste årene, og det er usikkerhet rundt økningens størrelse av kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2021. Satsene er ikke satt på det tidspunktet borettslagets budsjett legges. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne, men ser at posten er underbudsjettert mht. kommunale avgifter.

#### Finanskostnader

Det er ikke lagt til grunn noen økning av lånerenten i løpet av 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr. oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen.

Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Ellers vises det til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Årnes 31.12.2020 / 25.03.2021

Navn  
styreleder

Navn  
styremedlem

Navn  
styremedlem

Navn  
styremedlem

Navn  
styremedlem



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	5 123 830	5 158 152	5 186 491	5 268 571
Andre inntekter	2	25 262	10 210	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 149 092</b>	<b>5 168 362</b>	<b>5 186 491</b>	<b>5 268 571</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	23 230	32 430	32 500	32 500
Styrehonorar	4	230 000	230 000	230 000	230 000
Revisjonshonorar	4	5 256	5 256	5 400	5 400
Forretningsførerhonorar		135 008	130 796	132 175	138 300
Konsulenttjenester	5	20 788	123	0	25 000
Kontingenter		25 611	27 772	27 800	27 800
Drift og vedlikehold	6	470 047	566 484	323 876	401 300
Forsikringer		182 145	193 366	200 900	188 400
Kommunale avgifter		662 056	746 020	720 000	558 000
Eiendomsskatt		261 293	201 803	260 400	260 400
Energi/fyring	7	81 633	92 192	75 000	70 000
Kabel-TV og bredbånd	8	356 770	343 369	354 000	375 000
Andre driftskostnader	9	31 555	44 242	24 500	23 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 485 392</b>	<b>2 613 851</b>	<b>2 386 551</b>	<b>2 335 100</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 663 700</b>	<b>2 554 511</b>	<b>2 799 940</b>	<b>2 933 471</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		3 006	26 139	1 000	1 000
Rentekostnader		380 692	434 949	422 600	240 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-377 686</b>	<b>-408 810</b>	<b>-421 600</b>	<b>-239 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 286 013</b>	<b>2 145 701</b>	<b>2 378 340</b>	<b>2 694 471</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	12	2 286 013	2 145 701	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>2 286 013</b>	<b>2 145 701</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 15	5 193 443	5 193 443
Bygninger	10, 15	70 815 099	70 815 099
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>76 008 542</b>	<b>76 008 542</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		36	7 118
Kortsiktige fordringer		25 262	33 298
Forskuddsbetalte kostnader		587 573	389 202
Bank		948 473	1 119 646
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 561 344</b>	<b>1 549 264</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>77 569 886</b>	<b>77 557 807</b>



## BALANSE

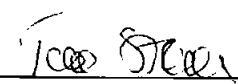
	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	6 700	6 700
Oppjent egenkapital	12	28 555 310	26 269 297
<b>Sum egenkapital</b>		<b>28 562 010</b>	<b>26 275 997</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 15	22 349 692	24 836 725
Borettsinnskudd	14, 15	25 969 776	25 969 776
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 319 468</b>	<b>50 806 501</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		0	195
Leverandørgjeld		688 408	460 447
Annen kortsiktig gjeld		0	14 666
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>688 408</b>	<b>475 308</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>49 007 876</b>	<b>51 281 809</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>77 569 886</b>	<b>77 557 807</b>

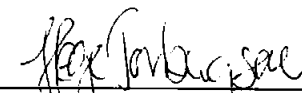
Pant og sikkerhetsstillelse 15

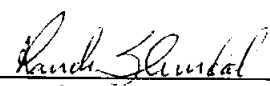
Lillestrøm 31.12.20  
Møllerstua Borettslag

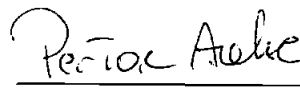
Sted: Ånes, dato: 25.03.2021

  
Trude Elisabeth Bue  
Styreleder

  
Tore Stokke  
Styremedlem

  
Hege Torbergsen  
Styremedlem

  
Randi Slemdal  
Styremedlem

  
Per Tore Aakre  
Styremedlem

**430 Møllerstua Borettslag**



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	2 225 929	2 258 652
Stipulerte renter	422 364	418 344
Stipulerte avdrag	2 438 052	2 419 956
Andre Leieinntekter	37 485	61 200
<b>Sum</b>	<b>5 123 830</b>	<b>5 158 152</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Innbetalt fra sameierne	25 262	0
Andre innbetalinger	0	10 210
<b>Sum</b>	<b>25 262</b>	<b>10 210</b>



## NOTER

### Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	32 430	32 430
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-9 200	0
<b>Sum</b>	<b>23 230</b>	<b>32 430</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	230 000	230 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 256	5 256
<b>Sum</b>	<b>235 256</b>	<b>235 256</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020. I tillegg har styret fått dekket gaver kr 3 620,88,- og utgifter til styre kr 2 965,-.

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Juridisk rådgivning	10 063	0
Teknisk bistand	10 725	0
Andre forvaltningstjenester	0	123
<b>Sum</b>	<b>20 788</b>	<b>123</b>

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	147 417	155 349
Vedlikehold VVS	5 636	2 617
Vedlikehold elektro	2 697	64 703
Vedlikehold utvendige anlegg	15 672	41 235
Heiskostnader	9 719	96 867
Vedlikehold garasjer	8 835	0
Andre drift/vedl. holdskostn.	3 898	-16 522
Vedlikehold ventilasjon	33 938	0
Kostnader til dugnad	706	1 139
Egenandel forsikringskader	0	10 000
Vaktmestertjenester	0	25 072
Renholdstjenester	45 144	63 650
Snøbrøyting/strøing/feiing	118 021	47 474
Gressklipping	78 365	74 900
<b>Sum</b>	<b>470 047</b>	<b>566 484</b>

430 Møllerstua Borettslag



## NOTER

### Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	81 633	92 192
<b>Sum</b>	<b>81 633</b>	<b>92 192</b>

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	356 770	343 369
<b>Sum</b>	<b>356 770</b>	<b>343 369</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Sjøpeltømming/Container	150	0
Lyspærer, sikringer m.m.	2 377	1 360
Sanitær- og renholdskostnader	759	0
Leie maskiner	0	830
Verktøy og redskaper	4 380	5 500
Nøkler, låser og skilt	0	11 303
Andre driftsmaterialer	0	180
Skadedyrarb. & Soppkontroll	0	2 995
Kontorrekvisita	2 071	3 132
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	0
Møter, kurs, konferanser	0	1 188
Kostnader tillitsvalgte	2 965	5 400
Generalforsamling/årsmøte	7 784	4 101
Porto	0	202
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	220	1 939
Gaver	3 621	300
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 004	3 036
Velferdskostnader	3 312	2 777
<b>Sum</b>	<b>31 555</b>	<b>44 242</b>

### Note 10 - Anleggsmidler

	Arbeidsmaskiner (traktor)	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	25 000	70 815 099	5 193 443
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	25 000	70 815 099	5 193 443
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	25 000	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	70 815 099	5 193 443
Antatt levetid i år :	10		



**NOTER**

---

**Note 10 - Anleggsmidler**

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



## NOTER

### Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	67	100	6700

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>26 269 297</b>	<b>24 123 597</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	2 286 013	2 145 701
<b>Opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>28 555 310</b>	<b>26 269 297</b>

### Note 13 - Pantelån

	Husbanken	Husbanken	Husbanken
Kreditor:			
Lånenummer:	<b>11446326 8</b>	<b>11446325 0</b>	<b>11441563 1</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	1999	1999	1999
Rentesats:	0.798 %	0.798 %	0.798 %
Beregnet innfridd:	01.01.2030	01.07.2029	01.01.2029
Opprinnelig lånebeløp:	10 625 000	19 095 000	19 435 000
Lånesaldo 01.01:	5 829 407	9 619 405	9 387 913
Avdrag i perioden:	547 175	953 808	986 050
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>5 282 232</b>	<b>8 665 597</b>	<b>8 401 863</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 688 438	4 151 043	3 741 765

### Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	48 319 468	50 806 501
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	76 008 542	76 008 542
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	76623111	76623111



NOTER

**Note 16 - Disponible midler**

	2020	2019
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 073 956</b>	<b>1 336 664</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 286 013	2 145 701
Avdrag langsiktig gjeld	-2 487 033	-2 408 409
B. Årets endringer disponible midler	-201 020	-262 708
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>872 936</b>	<b>1 073 956</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 561 344	1 549 264
- Kortsiktig gjeld	688 408	475 308
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>872 936</b>	<b>1 073 956</b>



Til generalforsamlingen i Møllerstua Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Møllerstua Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 286 013. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Asses, Author of  
Independent Accounting Firms



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

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

#### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 28. mars 2021  
SLM Revisjon AS

Anne-Grethe R. Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.