



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 267 674	1 386 500
Sum inntekter		3 267 674	1 386 500
Kostnader			
Lønnskostnad			38 894
Annen driftskostnad		1 124 818	1 314 396
Sum kostnader		1 124 818	1 353 291
Driftsresultat		2 142 856	33 209
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 786	19 650
Sum finansinntekter		21 786	19 650
Annen finanskostnad		219 523	153 132
Sum finanskostnader		219 523	153 132
Netto finans		-197 737	-133 482
Ordinært resultat før skattekostnad		1 945 119	-100 273
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 945 119	-100 273
Årsresultat		1 945 119	-100 273
Totalresultat		1 945 119	-100 273
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 945 119	-100 273
Sum overføringer og disponeringer		1 945 119	-100 273



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		61 797 422	61 746 273
Sum varige driftsmidler		61 797 422	61 746 273
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		61 797 422	61 746 273
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		17 137	3 364
Sum fordringer		17 137	3 364
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		17 457	44 021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 457	44 021
Sum omløpsmidler		34 594	47 385
SUM EIENDELER		61 832 016	61 793 658

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
Sum innskutt egenkapital		165 000	165 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 075 524	28 130 405
Sum opptjent egenkapital		30 075 524	28 130 405
Sum egenkapital		30 240 524	28 295 405
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 302 802	8 206 501
Øvrig langsiktig gjeld		25 234 128	25 234 128
Sum annen langsiktig gjeld		31 536 930	33 440 629
Sum langsiktig gjeld		31 536 930	33 440 629
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 469	900
Leverandørgjeld		25 562	7 675
Annen kortsiktig gjeld		27 531	49 050
Sum kortsiktig gjeld		54 563	57 625
Sum gjeld		31 591 493	33 498 254
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 832 017	61 793 658



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491498

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 988 742 678
BORETTSLAGET MØLLERGATA 38

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 267 674	1 386 500
Sum inntekter		3 267 674	1 386 500
Kostnader			
Lønnskostnad			38 894
Annen driftskostnad		1 124 818	1 314 396
Sum kostnader		1 124 818	1 353 291
Driftsresultat		2 142 856	33 209
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 786	19 650
Sum finansinntekter		21 786	19 650
Annen finanskostnad		219 523	153 132
Sum finanskostnader		219 523	153 132
Netto finans		-197 737	-133 482
Ordinært resultat før skattekostnad		1 945 119	-100 273
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 945 119	-100 273
Årsresultat		1 945 119	-100 273
Totalresultat		1 945 119	-100 273
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 945 119	-100 273
Sum overføringer og disponeringer		1 945 119	-100 273



Organisasjonsnr: 988 742 678
BORETTSLAGET MØLLERGATA 38

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		61 797 422	61 746 273
Sum varige driftsmidler		61 797 422	61 746 273

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		61 797 422	61 746 273
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		17 137	3 364
Sum fordringer		17 137	3 364

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		17 457	44 021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 457	44 021

Sum omløpsmidler		34 594	47 385
------------------	--	--------	--------

SUM EIENDELER		61 832 016	61 793 658
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
Sum innskutt egenkapital		165 000	165 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 075 524	28 130 405



Sum opptjent egenkapital	30 075 524	28 130 405
Sum egenkapital	30 240 524	28 295 405
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 302 802	8 206 501
Øvrig langsiktig gjeld	25 234 128	25 234 128
Sum annen langsiktig gjeld	31 536 930	33 440 629
Sum langsiktig gjeld	31 536 930	33 440 629
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 469	900
Leverandørgjeld	25 562	7 675
Annen kortsiktig gjeld	27 531	49 050
Sum kortsiktig gjeld	54 563	57 625
Sum gjeld	31 591 493	33 498 254
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	61 832 017	61 793 658



Organisasjonsnr: 988 742 678
BORETTSLAGET MØLLERGATA 38

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Borettslaget Møllergata 38

Digitalt årsmøte avholdes 5. juni - 8. juni 2023

Selskapsnummer: 7484





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Møllergata 38

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. juni kl. 09:00 og lukker 8. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7484>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- 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. Utbedring av fasaden
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Møllergata 38



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Som møteleder foreslås Thomas Wiik fra OBOS.

Forslag til vedtak

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Hanna Berge er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7484 - Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

Sak 6

Utbedring av fasaden

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Per dags dato er deler av fasaden på utsiden fjernet grunnet den begynte å falle ned i fjor. Dette må dekkes til igjen, samt er det kommet opp at det er skade på fasaden i indre bakgård. Styre har fått tilbud om utbedring kun av fasaden i bakgården og fiks av det som er skadet på utsiden, hvor prisen ligger på rundt 280 000kr. Alternativet er å utbedre hele fasaden, da det er en sjanse for at flere partier er skadet og kan falle ned fremover, hvor vi da må reparere løpende, og prisen vil være dyrere totalt da det må leies inn lift hver gang. Fiks av hele fasaden utenfor og indre bakgård ligger på rundt 1 mill. Dette vil da medføre at vi tar opp ett lån for å kunne fikse alt i ett.



Styrets innstilling

Styre synes det virker fornuftig basert på råd fra fagfolk, å få utbedret hele fasaden i ett da det er lettere for at det forekommer skade når alt ikke er fikset i en omgang. Styre ønsket å ha dette med i årsmøte, da kostnaden er så pass høy, og ville ha innspill fra alle beboerne før valget blir tatt

Forslag til vedtak

Utbedre hele fasaden, som vil medføre å ta opp ett ekstra lån

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valg av nytt styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Emina Sjekirica

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emilie Aubert
- Merete Noer



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karijanne Aarbakke	Møllergata 38 C
Styremedlem	Hanna Berge	Møllergata 38 B
Styremedlem	Haakon Adrian Rønsen	Møllergata 38 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Møllergata 38

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter.

Borettslaget Møllergata 38 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988742678, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 434

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 Møllergata 38 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Det er avholdt jevnlige styremøter for borettslaget – noen større med avklaring av tiltak som har måttes utføres typ engangs sum innkrevning grunnet uventede økninger av borettslagets kostnader gjennom 2022.
- Det har vært 2 økninger av felleskostnader, grunnet uventede høye kostander for borettslaget, grunnet generell økning i samfunnet.
- Større vedlikeholdsprosjekter:
 - Bytting av nøkler grunnet tap av markert system nøkkel av en av våre faste leverandører, samt oppfølging av nøklene, koordingering og ekstra bestillinger fra enkelt enheter
 - Fasade - Det ble tatt ned en del av fasaden på utsiden mot bilveien tidlig i fjor, grunnet rasfare av fasade delen. Det ble trygt tatt ned all løs puss som var nødvendig å fjerne samt løs pipe fra taket. Dette var en større og uventet kostnad for 2022.
- Det er avholdt 2 årlige dugnader, høst/vår. Hvor det er avholdt sosial samling i etterkant, for de som ønsker å delta på dette.
- Endring i avtaler
 - Grunnet høy pris og mye tilleggskostnader knyttet til oppgaver vi trengte valgte nåværende styre å si opp avtalen med vaktmester
 - Avtalen til tv/bredbånd økte med årlig kostnad, men ikke av merkbar ending.
- Det ble i starten av 2022 innhentet en advokat på grunn av to enheter i borettslaget opplevde mye støy fra sameiets bar. Dette har vært en pågående sak som har tatt mye av styrets tid dette året. Det har vært en tett dialog med de enhetene som har vært berørt, samt dialog med baren og advokat. Det er på årsslutt ikke kommet til noen enighet, eller avklaring rundt veien videre. Det er altså en pågående sak.
- Det har vært en del utbedring for rotter, som følges opp tett nå som vi går inn i nytt år.
- Det er satt opp ett gjerde i bakgården ved B bygget. Grunnet naboborettslaget klippet ned hele hekken/busken som skjermet. Denne kostnaden ble delt mellom begge borettslagene.
- Det har vært årlig kontroll av branntavle, elektrisk anlegg, brannslukningsapparat samt brannvarslere.
- Jevnlig oppfølging av søppelrot utenfor søppelkonteinerne/holderene. Da disse med jevnlig mellomrom overfylles. De som tømmer vil ikke sette inn trallen om det er hindringer som er falt ned.
- Det er pyntet til jul i bakgården fra november og utover, og håper dette er noe som settes pris på, samt at vi kan fortsette å gjøre.
- Oppfølginger av diverse avtaler, innslipp/koordingering av befaring ved årlige kontrollsjekker.
- Diverse «vaktmester» oppgaver, bytting av lys, renhold i bakgården, poste og reposte informasjon til beboerne samt besvare henvendelser som kommer inn fra beboerne på SMS, mail, Facebook, Vibbo og telefon.



Fremtidige planer:

- Det er hentet inn tilbud for utbedring av fasade delen som ble fjernet, men det er ikke avklart ennå om vi bør utbedre hele fasaden på fremsiden når vi først er i gang, eller om det kun er behov for å utbedre den delen som er fjernet. Dette er en stor kostnad som styre vil ta stilling til i det nye året, grunnet en da trolig må ta opp ett større lån for utbedringen.
- Det er diskutert om det bør utbedres noe rundt taket, dette er ikke bestemt eller utført noe befaring på ennå. Det er til vurdering.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en økning av felleskostnadene midt i året, og viderefaktureringer til beboere ifm. rehabilitering.

Styrehonorar er lavere enn budsjettert og skyldes utsettelse av utbetaling av styrehonorar.

Kommunale avgifter er høyere enn budsjettert og skyldes at Sameiet Møllergata 38 og Borettslaget Møllergata 38 fordeler avgiften. Det ble ikke riktig budsjettert i 2022, og dette vil bli tatt hensyn til i 2023.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter på lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2022 negative disponible midler.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2023. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 200 000 og en økning av felleskostnader på 20 %.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 75 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Møllergata 38.

Lån

Borettslaget Møllergata 38 har lån i OBOS-banken og OBOS boligkreditt AS. 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 2023.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 1.2.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Møllergata 38

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Møllergata 38.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: HX18N-T1QA6-GK0F-4-ZGGCP-SDXX0-NCNKE



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-10 240	441 637	-10 240	-19 968
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 945 119	-100 273	189 720	157 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-292 009	-328 221	-328 000	-225 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-1 611 690	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-51 149	-23 383	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-9 729	-451 877	-138 280	-68 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-19 969	-10 240	-148 520	-87 968

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		34 594	47 385
Kortsiktig gjeld		-54 563	-57 625
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-19 969	-10 240



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		454 343	425 368	420 684	400 536
Innkrevde felleskostnader	2	1 024 204	928 588	907 316	1 176 464
Andre inntekter	3	177 438	32 544	0	0
				1 328	
SUM DRIFTSINNEKTER		1 655 985	1 386 500	000	1 577 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-4 806	-11 280	-22 000
Styrehonorar		0	-10 416	-80 000	-160 000
Revisjonshonorar	4	-12 541	-9 179	-9 000	-9 000
Andre honorarer		0	-23 672	0	0
Forretningsførerhonorar		-89 063	-86 550	-90 000	-94 000
Konsulenthonorar	5	-4 760	-15 725	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-105 126	-290 750	-55 000	-75 000
Forsikringer		-8 050	-7 972	-8 500	-8 000
Kommunale avgifter	7	-172 657	-36 550	0	0
Kostnader sameie		-447 375	-472 937	-477 000	-477 000
Energi/fyring		-90 437	-86 570	-65 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-102 549	-98 964	-103 000	-110 000
Andre driftskostnader	8	-92 260	-209 200	-87 500	-85 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 124 818	-1 353 291	-996 280	-1 140 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		531 166	33 209	331 720	437 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 611 690	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 142 856	33 209	331 720	437 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	21 786	19 650	0	0
Finanskostnader	10	-219 523	-153 132	-142 000	-280 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-197 737	-133 482	-142 000	-280 000
ÅRSRESULTAT		1 945 119	-100 273	189 720	157 000
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-100 273		
Til annen egenkapital		1 945 119	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	46 178 070	46 178 070
Tomt		15 392 690	15 392 690
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	226 662	175 513
SUM ANLEGGSMIDLER		61 797 422	61 746 273
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 565	63
Andre kortsiktige fordringer	12	6 572	3 301
Driftskonto OBOS-banken		17 182	14 754
Sparekonto OBOS-banken		276	29 267
SUM OMLØPSMIDLER		34 594	47 385
SUM EIENDELER		61 832 017	61 793 658
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		165 000	165 000
Annen egenkapital	13	30 075 524	28 130 405
SUM EGENKAPITAL		30 240 524	28 295 405
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 302 802	8 206 501
Borettsinnskudd	15	25 234 128	25 234 128
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 536 930	33 440 629
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 859	29 403
Leverandørgjeld		25 562	7 675
Påløpte renter		1 469	900
Annen kortsiktig gjeld	16	672	19 647
SUM KORTSIKTIG GJELD		54 563	57 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 832 017	61 793 658



Pantstillelse	17	68 924 660	68 924 660
Garantiansvar	18	1 405	2 590

Oslo, 29.03.2023
Styret i Borettslaget Møllergata 38

Karijanne Aarbakke/s/ Hanna Berge/s/ Haakon Adrian Rønsen/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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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 andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.



Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	770 896
Bredbånd	103 617
Ekstra kapitalinnkalling	87 038
Trivselstiltak	40 258
Varmtvann	34 932
Ekstra nedbetaling	5 000
Ekstra kapitalinnkalling	3 223
Felleskostnader	-4 260
Avregning dugnad	-16 500
Kapitalkostnader på IN-lån	433 092
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	21 251
Overført til kapitalkostnader	-454 343
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 024 204

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturering til beboere for fasade	174 938
Viderefakt til beboer materialer for gjerde	2 500
SUM ANDRE INNTEKTER	177 438

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 541.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 760
SUM KONSULENTHONORAR	-4 760

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-37 520
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 356
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-105 126



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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-104 245
Renovasjonsavgift	-68 412
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-172 657

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-15 000
Renhold ved firmaer	-65 000
Andre fremmede tjenester	-9 548
Bank- og kortgebyr	-2 712
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-92 260

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	44
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	233
Andre renteinntekter	21 500
SUM FINANSINNTEKTER	21 786

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 240
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-214 918
Renter på leverandørgjeld	-365
SUM FINANSKOSTNADER	-219 523

NOTE: 11**BYGNINGER**

Bygninger	46 178 070
SUM BYGNINGER	46 178 070

Tomten er kjøpt.
Gnr.208/bnr.434

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

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	6 572
--------------------	-------

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER****6 572****NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	9 260 996
Egenkapital fra IN tidligere år	26 352 961
Egenkapital fra IN 2022	1 611 690
Reduksjon EK fra IN	-7 150 123

SUM ANNEN EGENKAPITAL**30 075 524**

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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2017	-400 932	
Nedbetalt tidligere	248 078	
Nedbetalt i år	52 584	-100 270

OBOS Banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig

Landkreditt

AS

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 891 244	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	239 425	
Nedbetalt tidligere, IN	26 352 961	
Nedbetalt i år, IN	1 611 690	-6 202 532

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-6 302 802**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note

1.

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-25 234 128
SUM BORETTINNSKUDD	-25 234 128

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-672
	-672

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	25 234 128
Pantelån	6 302 802
Beregnete IN-forpliktelser	20 814 528
TOTALT	52 351 458

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

Bygninger	46 178 070
Tomt	15 392 690
TOTALT	61 570 760

NOTE: 18**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG****Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar**

Selskapet eier 86,89 % av Sameiet Møllergata 38.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 1405

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

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

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



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84585993. 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.

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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30. mars og 30. september på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' 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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 5.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.06.23

Selskapsnummer: 7484 **Selskapsnavn:** Borettslaget Møllergata 38

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Thomas Wiik fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Hanna Berge 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>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

For

Mot

Sak 6 Utbedring av fasaden

Utbedre hele fasaden, som vil medføre å ta opp ett ekstra lån

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Emina Sjekirica

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Emilie Aubert

Merete Noer

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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