



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 07.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 386 500	5 380 417
Sum inntekter		1 386 500	5 380 417
Kostnader			
Lønnskostnad		15 222	140 466
Annen driftskostnad		1 338 068	1 836 742
Sum kostnader		1 353 291	1 977 208
Driftsresultat		33 209	3 403 210
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 650	21 905
Sum finansinntekter		19 650	21 905
Annen finanskostnad		153 132	244 395
Sum finanskostnader		153 132	244 395
Netto finans		-133 482	-222 490
Ordinært resultat før skattekostnad		-100 273	3 180 719
Ordinært resultat etter skattekostnad		-100 273	3 180 719
Årsresultat		-100 273	3 180 719
Totalresultat		-100 273	3 180 719
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-100 273	3 180 719
Sum overføringer og disponeringer		-100 273	3 180 719



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		61 746 273	61 722 890
Sum varige driftsmidler		61 746 273	61 722 890
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		61 746 273	61 722 890
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 364	8 103
Sum fordringer		3 364	8 103
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		44 021	475 496
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		44 021	475 496
Sum omløpsmidler		47 385	483 599
SUM EIENDELER		61 793 658	62 206 490

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
Sum innskutt egenkapital		165 000	165 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 130 405	28 230 678
Sum opptjent egenkapital		28 130 405	28 230 678
Sum egenkapital		28 295 405	28 395 678
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 206 501	8 534 722
Øvrig langsiktig gjeld		25 234 128	25 234 128
Sum annen langsiktig gjeld		33 440 629	33 768 850
Sum langsiktig gjeld		33 440 629	33 768 850
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		900	840
Leverandørgjeld		7 675	14 062
Skyldige offentlige avgifter			5 289
Annen kortsiktig gjeld		49 050	21 771
Sum kortsiktig gjeld		57 625	41 962
Sum gjeld		33 498 254	33 810 812
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 793 658	62 206 490



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 778954

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 07.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 03.08.2022



Organisasjonsnr: 988 742 678
BORETTSLAGET MØLLERGATA 38

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 386 500	5 380 417
Sum inntekter		1 386 500	5 380 417
Kostnader			
Lønnskostnad		15 222	140 466
Annen driftskostnad		1 338 068	1 836 742
Sum kostnader		1 353 291	1 977 208
Driftsresultat		33 209	3 403 210
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 650	21 905
Sum finansinntekter		19 650	21 905
Annen finanskostnad		153 132	244 395
Sum finanskostnader		153 132	244 395
Netto finans		-133 482	-222 490
Ordinært resultat før skattekostnad		-100 273	3 180 719
Ordinært resultat etter skattekostnad		-100 273	3 180 719
Årsresultat		-100 273	3 180 719
Totalresultat		-100 273	3 180 719
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-100 273	3 180 719
Sum overføringer og disponeringer		-100 273	3 180 719



Organisasjonsnr: 988 742 678
BORETTSLAGET MØLLERGATA 38

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

61 746 273

61 722 890

Sum varige driftsmidler

61 746 273

61 722 890

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

61 746 273

61 722 890

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

3 364

8 103

Sum fordringer

3 364

8 103

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

44 021

475 496

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

44 021

475 496

Sum omløpsmidler

47 385

483 599

SUM EIENDELER

61 793 658

62 206 490

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

28 130 405

28 230 678



Sum opptjent egenkapital	28 130 405	28 230 678
Sum egenkapital	28 295 405	28 395 678
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 206 501	8 534 722
Øvrig langsiktig gjeld	25 234 128	25 234 128
Sum annen langsiktig gjeld	33 440 629	33 768 850
Sum langsiktig gjeld	33 440 629	33 768 850
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	900	840
Leverandørgjeld	7 675	14 062
Skyldige offentlige avgifter		5 289
Annen kortsiktig gjeld	49 050	21 771
Sum kortsiktig gjeld	57 625	41 962
Sum gjeld	33 498 254	33 810 812
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	61 793 658	62 206 490



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 2022

Borettslaget Møllergata 38

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 7. mai 2022

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 4. mai kl. 10:00 og lukker 7. mai kl. 10:00.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Møllergata 38



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Karijanne Aarbakke og Hanna Berge er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår dekking av årets resultat ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

Vedlegg

1. 7484 - Årsrapport.pdf



Sak 4

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 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Haakon Adrian Rønsen

Sak 6

Ekstern styreleder

Forslag fremmet av:

Elise Hammer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår å vurdere om ekstern styreleder kunne vært en løsning for sameiet, nå eller på sikt. Disse firmaene gjør dette profesjonelt, kan alle lover og regler og vet de beste løsningene var brannsystemer og lignende. Kostnaden er fra 50 000, som ofte er det samme som betales til internt styre(vet ikke hva styret får i vårt sameie).

Det kan bli mye kaos, og ting blir uoversiktlig(noe vi har sett med brannvarslingsanlegget, som har gitt Hanna mye jobb) når det stadig sitter nye mennesker i et styret. Med ekstern styreleder vil samme person/selskap ha totaloversikt og ansvar over mange år.



Forslag til vedtak
Ekstern styreleder.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karijanne Aarbakke	Møllergata 38 C
Styremedlem	Hanna Berge	Møllergata 38 B
Styremedlem	Eva Gina Nicole Freij	Møllergata 38 A
Varamedlem	Haakon Adrian Rønsen	Møllergata 38 A

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

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 med følgende adresse:

Møllergata 38 A,b og C

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 386 500.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 353 291.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold VVS og vaktmestertjenester som ikke ble budsjettert for.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 100 273 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2021 negative disponible midler på kr 10 240.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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. Begge lånene er annuitetslån med 2,25% flytende rente. 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 2022.

Budsjettet er basert på en endring i TV/bredbånd fra 01.01.22 og ellers uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

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 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

Penneo Dokumentnøkkel: FUENX-7KWHN-FWLT2-Y7CB5-ZMX66-QQZZO



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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FUENX-7KWHN-FWLT2-Y7C85-ZMX66-QQZZO



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-25 17:07:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FUENX-7KWHN-FWLT2-Y7C85-ZMX66-QQZZO

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).

Vedlegg 1

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>



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	441 637	1 329 347	441 637	-10 240
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-100 273	3 180 719	128 220	189 720
Fradrag for avdrag på langs. lån	-328 221	-372 193	-329 000	-328 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	0	-3 714 280	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	-23 383	18 044	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-451 877	-887 710	-200 780	-138 280
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-10 240	441 637	240 857	-148 520
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	47 385	483 599		
Kortsiktig gjeld	-57 625	-41 962		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-10 240	441 637		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		425 368	560 189	425 448	420 684
Innkrevde felleskostnader	2	928 588	1 104 996	903 552	907 316
Andre inntekter	3	32 544	952	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 386 500	1 666 137	1 329 000	1 328 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 806	-14 554	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-10 416	-125 912	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-9 179	-9 595	-9 000	-9 000
Andre honorarer		-23 672	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-86 550	-84 153	-87 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-15 725	-39 584	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-290 750	-914 912	-105 000	-55 000
Forsikringer		-7 972	-11 266	-12 000	-8 500
Kommunale avgifter	9	-36 550	0	0	0
Kostnader sameie	20	-472 937	-513 202	-477 000	-477 000
Energi/fyring		-86 570	-54 034	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-98 964	-99 000	-105 000	-103 000
Andre driftskostnader	10	-209 200	-110 998	-87 500	-87 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 353 291	-1 977 208	-1 048 780	-996 280
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		33 209	-311 071	280 220	331 720
Innbetalt andel fellesgjeld			0 3 714 280	0	0
DRIFTSRESULTAT		33 209	3 403 210	280 220	331 720
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 650	21 905	0	0
Finanskostnader	12	-153 132	-244 395	-152 000	-142 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-133 482	-222 490	-152 000	-142 000
ÅRSRESULTAT		-100 273	3 180 719	128 220	189 720
Overføringer:					
Til annen egenkapital			0 3 180 719		
Fra annen egenkapital		-100 273	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	46 178 070	46 178 070
Tomt		15 392 690	15 392 690
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	175 513	152 130
SUM ANLEGGSMIDLER		61 746 273	61 722 890
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		63	70
Forskuddsbetalte kostnader		0	7 500
Andre kortsiktige fordringer	14	3 301	533
Driftskonto OBOS-banken		14 754	92 866
Driftskonto OBOS-banken II		0	13 093
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3 620
Sparekonto OBOS-banken		29 267	365 917
SUM OMLØPSMIDLER		47 385	483 599
SUM EIENDELER		61 793 658	62 206 490
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		165 000	165 000
Annen egenkapital	15	28 130 405	28 230 678
SUM EGENKAPITAL		28 295 405	28 395 678
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 206 501	8 534 722
Borettsinnskudd	17	25 234 128	25 234 128
SUM LANGSIKTIG GJELD		33 440 629	33 768 850
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 403	21 099
Leverandørgjeld		7 675	14 062
Skyldige offentlige avgifter		0	5 289
Påløpte renter		900	840
Annen kortsiktig gjeld	18	19 647	672



SUM KORTSIKTIG GJELD		57 625	41 962
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 793 658	62 206 490
Pantstillelse	19	68 924 660	68 924 660
Garantiansvar	20	2 590	182 408

Oslo, 30.03.2022
Styret i Borettslaget Møllergata 38

Karijanne Aarbakke/s/

Hanna Berge/s/

Eva Gina Nicole Freij/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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra



andelseiernes 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	724 044
Bredbånd	98 604
Trivselstiltak	39 600
Varmtvann	34 932
Varmtvannsbereder	33 408
Ekstra nedbetaling	6 000
Avregning dugnad	-8 000
Kapitalkostnader på IN-lån	421 863
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 505
Overført til kapitalkostnader	-425 368
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	928 588

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Varmtvannsbereder	32 544
SUM ANDRE INNTEKTER	32 544

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 806
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 806

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 10 416.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 179.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 225
Andre konsulentonorarer	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	-15 725

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-56 075
Drift/vedlikehold VVS	-155 563
Drift/vedlikehold elektro	-23 692
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 688
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 648
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-2 085
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-290 750

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-16 901
Renovasjonsavgift	-19 649
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-36 550

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 632
Driftsmateriell	-22 088
Vaktmestertjenester	-90 000
Renhold ved firmaer	-65 000
Andre fremmede tjenester	-12 413
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-1 408
Porto	-429
Bank- og kortgebyr	-2 731
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-209 200

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	256
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	98
Andre renteinntekter	19 296
SUM FINANSINNTEKTER	19 650

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 872
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-149 260
SUM FINANSKOSTNADER	-153 132

NOTE: 13**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: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	3 301
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 301

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 789 050
Egenkapital fra IN tidligere år	26 352 961
Egenkapital fra IN 2021	
Reduksjon EK fra IN	-5 011 606
SUM ANNEN EGENKAPITAL	28 130 405

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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2017	-400 932	
Nedbetalt tidligere	195 965	
Nedbetalt i år	52 113	
		-152 854

OBOS Banken AS

Renter pr. 31.12.21 er 2,00 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig Landkreditt AS	-36 297 852	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 615 136	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	276 108	
Nedbetalt tidligere, IN	26 352 961	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-8 053 647
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 206 501

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-25 234 128
-------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-25 234 128
----------------------------	--------------------

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-672
Påløpte kostnader	-18 975

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-19 647
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	25 234 128
Pantelån	8 206 501
Beregnete IN-forpliktelser	21 341 355
TOTALT	54 781 984

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 20**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 2590

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

Styret kan treffes på mail adr: mollergata38brl@styrerommet.net eller via vibbo.

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.

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 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst &l 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 dognad 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. 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.

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 leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 4.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.05.22

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Karijanne Aarbakke og Hanna Berge er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Haakon Adrian Rønsen

Sak 6 Ekstern styreleder

Ekstern styreleder.

For

Mot

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.