



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 921 604  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MØLLESTRANDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### 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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

### 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, 28.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 552 695	16 222 576
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 552 695</b>	<b>16 222 576</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 330	142 624
Annen driftskostnad		4 980 139	3 805 568
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 128 469</b>	<b>3 948 192</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 424 226</b>	<b>12 274 384</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 660	1 239
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 660</b>	<b>1 239</b>
Annen finanskostnad		2 000 894	1 315 763
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 000 894</b>	<b>1 315 763</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 997 234</b>	<b>-1 314 524</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 426 992</b>	<b>10 959 860</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 426 992</b>	<b>10 959 860</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 426 992</b>	<b>10 959 860</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 426 992</b>	<b>10 959 860</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 426 992	10 959 860
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 426 992</b>	<b>10 959 860</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		270 057 500	270 057 500
Sum varige driftsmidler		270 057 500	270 057 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		55 749	
Sum finansielle anleggsmidler		55 749	0
Sum anleggsmidler		270 113 249	270 057 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		224 627	132 509
Sum fordringer		224 627	132 509
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		671 397	879 122
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		671 397	879 122
Sum omløpsmidler		896 024	1 011 630
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>271 009 273</b>	<b>271 069 130</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		345 000	345 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>345 000</b>	<b>345 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		114 739 095	108 312 104
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>114 739 095</b>	<b>108 312 104</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>115 084 095</b>	<b>108 657 104</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		74 630 671	81 272 558
Øvrig langsiktig gjeld		81 156 973	81 036 172
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>155 787 644</b>	<b>162 308 730</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>155 787 644</b>	<b>162 308 730</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 335	7 348
Leverandørgjeld		8 451	48 382
Annen kortsiktig gjeld		113 747	47 567
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>137 533</b>	<b>103 296</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>155 925 178</b>	<b>162 412 027</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>271 009 273</b>	<b>271 069 130</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 444802

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 915 921 604  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MØLLESTRANDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

**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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 915 921 604  
MØLLESTRANDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 552 695	16 222 576
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 552 695</b>	<b>16 222 576</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 330	142 624
Annen driftskostnad		4 980 139	3 805 568
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 128 469</b>	<b>3 948 192</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 424 226</b>	<b>12 274 384</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 660	1 239
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 660</b>	<b>1 239</b>
Annen finanskostnad		2 000 894	1 315 763
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 000 894</b>	<b>1 315 763</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 997 234</b>	<b>-1 314 524</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 426 992</b>	<b>10 959 860</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 426 992</b>	<b>10 959 860</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 426 992</b>	<b>10 959 860</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 426 992</b>	<b>10 959 860</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 426 992	10 959 860
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 426 992</b>	<b>10 959 860</b>



Organisasjonsnr: 915 921 604  
MØLLESTRANDEN BORETTSLAG

## 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

270 057 500 270 057 500

Sum varige driftsmidler

270 057 500 270 057 500

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

55 749

Sum finansielle

anleggsmidler

55 749

0

Sum anleggsmidler

270 113 249

270 057 500

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

##### Fordringer

Andre fordringer

224 627

132 509

Sum fordringer

224 627

132 509

##### Investeringer

Sum investeringer

0

0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

671 397

879 122

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

671 397

879 122

Sum omløpsmidler

896 024

1 011 630

SUM EIENDELER

271 009 273

271 069 130

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

345 000

345 000

Sum innskutt egenkapital

345 000

345 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	114 739 095	108 312 104
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>114 739 095</b>	<b>108 312 104</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>115 084 095</b>	<b>108 657 104</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	74 630 671	81 272 558
Øvrig langsiktig gjeld	81 156 973	81 036 172
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>155 787 644</b>	<b>162 308 730</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>155 787 644</b>	<b>162 308 730</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 335	7 348
Leverandørgjeld	8 451	48 382
Annen kortsiktig gjeld	113 747	47 567
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>137 533</b>	<b>103 296</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>155 925 178</b>	<b>162 412 027</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>271 009 273</b>	<b>271 069 130</b>



Organisasjonsnr: 915 921 604  
MØLLESTRANDEN BORETTSLAG

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

Møllestranden Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. april - 22. april 2023

Selskapsnummer: 6350





## Velkommen til årsmøte i Møllestranden Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. april kl. 10:00 og lukker 22. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6350>

### 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.

### Annen informasjon

Årsmøte vil i år bli et hybridmøte. 18. april 2023 kl 18:30 til 20:30 vil der bli et fysisk møte i paviljongen på Møllendalsalmenningen. Her vil det bli en gjennomgang av årsmøtesakene og det vil være mulig å stille spørsmål.

I etterkant av møte og i perioden 19-21. april vil det bli digital avstemning.

Hvis du ikke har mulighet til å stemme digitalt kan det leveres papir stemmer.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,  
**Styret i Møllestranden Borettslag**



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**

Øyvind Fromreide og Alex Carven

Sak 3

## **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.

**Vedlegg**

1. Årsrapport til styrevernet.no - 6350.pdf



Sak 4

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 130 000 kr

Sak 5

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nina Steihaug

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Andreas Skontorp
- Nina Urke Ertevåg
- Sverre Øystein Woxen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ola Marvin Leier
- Torill Birkeland



Sak 6

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Nina Steihaug

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Harald Andre Skontorp



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Nina Steihaug	Møllendalsveien 62 D
Styremedlem	Svenn Ove Flo Hoem	Møllendalsveien 62 D
Styremedlem	Harald Andreas Skontorp	Møllendalsveien 62 D
Styremedlem	Kristine Valen Stange	Møllendalsveien 62 D
Styremedlem	Sverre Øystein Woxen	Møllendalsveien 62 A
Varamedlem	Torill Birkeland	Møllendalsveien 62 A
Varamedlem	Mats Larsen Marøen	Møllendalsveien 62 D

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Nina Steihaug Møllendalsveien 62 D

Varadelegert

Harald Andreas Skontorp Møllendalsveien 62 D

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [mollestranden@styrerrommet.no](mailto:mollestranden@styrerrommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Møllestranden Borettslag

Borettslaget består av 69 andelsleiligheter.

Møllestranden Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915921604, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

163 602

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.

Møllestranden Borettslag 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 Revisorgruppen Hordaland.

## Styrets arbeid

Vi har forretningsføreravtale med OBOS, noe som innebærer hjelp til budsjett, ansvar for regnskap, økonomistyring, rådgiving og IN lån, samt generell støtte til styring av borettslaget i henhold til lovverket.

Bruker VIBBO for kommunikasjon med beboere, noe vi synes fungerer godt.

Felleskostnadene ble økt med 15% for 2023 på grunn av energikostnader, renter og generell prisstigning i samfunnet og uventede ekstrakostnader og fordi vi i ettertid ser at vi økte for lite i 2021, og dermed har måttet tære på borettslagets bufferkonto.

I 2022 har det vært fem eierskifter, noe som er betydelig mindre enn i 2021.

## Aktiviteter

Det har vært gjennomført:

- 11 styremøter, et digitalt
- Dugnad 15. juni 2022
- Utarbeidet budsjett for 2023
- Digitalt årsmøte (generalforsamling) 27. april
- Beboermøte 27. april samme dag som det digitale årsmøtet åpnet.

## Styremedlemmer

På årsmøtet gikk Alex Craven ut av styret. Nye medlemmer er Torill Birkeland og Mats Larsen Marøen. Styret 2022/2023 består av:

- Nina Steihaug, styreleder
- Svein Ove Flo Hoem, styremedlem
- Harald Andreas Skontorp, styremedlem
- Kristine Valen Stange, styremedlem
- Sverre Woxen, styremedlem
- Torill Birkeland, varamedlem
- Mats Larsen Marøen, varamedlem

## Avtaler og kontrakter

- Inngått treårs vedlikeholdsavtale med Boasson for skjøtsel av Fint Ute.
- Hatt årlig kundemøte med vaktmesterselskapet BOB om å forbedre, forenkle og redusere kostnader.
- Har fått redusert premie hos forsikringsselskapet Tryg på grunn av god skadestatistikk.
- Inngått en ny og oppdatert avtale om leveringstjenester av vannbåren varme og faktureringstjenester med Eviny Termo AS.



## Bygningene

### Maling av byggene

Årets store prosjekt var maling av byggene, som ble utført i 2. og 3. kvartal i 2022. Dette er det første store arbeidet som gjort her i Møllestranden. Oppgradering av fargesettingen ble gjort av styret, og selve malerarbeidet ble utført av Malermester Egil Knudsen AS i henhold til tid og budsjettet kost. Vi er fornøyde med resultatet og takker beboerne for tålmodighet i arbeidsperioden. Arbeidet har vært lånefinansiert, noe som ble vedtatt på årsmøtet i borettslaget i 2022.

### Vindskjermingsprosjektet

Ni beboere har fått installert vindskjerming på terrasser og balkonger. Prosjektet strakk seg lengre ut i tid enn først antatt. Alt arbeid ble betalt av den enkelte beboer, mens borettslagets styre har hatt arbeid med koordinering, administrasjon, arkitekt, håndverkere og Bergen Kommune.

### Tilbakeslagsventil

I forbindelse med vindskjermingsprosjektet ble det klart et myndighetskrav om installering av en tilbakeslagsventil i vannforsyningen til bygget når det blir gjort endringer i denne. Dette gjelder for eksempel endringer i sprinkleranlegg.

Tilbakeslagsventilen har vært en stor og uventet kostnad, men med ordningen «OBOS gir tilbake», fikk vi et lite bidrag tilbake fra OBOS.. «OBOS gir tilbake» er et OBOS prosjekt som er rettet mot klima, miljø og uterom og som kommer OBOS-medlemmene til gode.

### Riss og sprekker i byggene

I løpet av våren 2022 kom det inn meldinger fra 8-10 leiligheter om mulige setningsskader i Møllestranden, stort sett riss og sprekker i yttervegger og noen fliser. Vi mente årsaken til disse skadene hadde vært rystelser fra anleggsarbeidene i tunellene til enten Bybanen eller Bane Nors uttrekkspor. Vi meldte skadene til Tryg Forsikring som en mulig forsikringssak, fikk sakene sjekket av takstmann, og fikk tilbake rapport at det ikke var sannsynlig at skadene skyldtes anleggsarbeidene, men snarere en kombinasjon av middelmådig utført håndverk og naturlig bevegelse i byggene.

### Reparasjon av elektrisk anlegg

Vår opprinnelige tjenesteleverandør av EI-kraft, Bergen EL-teknikk gikk konkurs høsten 2021. Det ble da etablert en ny serviceavtale med Pettersen og Gjellesvik. Den nye avtalepartnern gjennomgikk hele anlegget vårt og fant en del feil og mangler. Dette ble reparert høsten 2022 og ble uventet stor kostnad for borettslaget.

### Eviny Termo AS

Eviny Termo AS leverer og fakturerer vannbåren varme og varmt vann. Selskapet har hatt store problemer med målere og fakturering. I sommer ble alle målere av varmtvann byttet, samt at det ble skiftet batteri på fjernvarmemålere. Etter bytte av målere kom fakturering i gang igjen rundt årsskiftet 2022/2023.

## Fellesområdene

### Heis og garasjeport

Det er viktig å holde heis og garasjeport i stand. Dette er sårbare installasjoner som har stor slitasje og som lett kan gå i stykker. Vi har gode serviceavtaler med henholdsvis Schindler og Hörmann som stiller opp hvis noe ryker. Vi har gjort sikringstiltak som har medført færre skader.



## Sykkelparkering - rydding

Det er trangt i sykkelparkering, og det er ikke plass i garasjen til å etablere flere. Vi har hatt en rydding av syklene også i 2022, og denne gangen ble det fjernet to eierløse sykler. Borettslaget vil fortsette med en årlig rydding av syklene.

## Utbygging av Mølleneset

Eiendomsselskapet Nordr ved entreprenørselskapet Consto startet utbyggingen av nabotomten i september 2022. Vi har hatt god dialog med selskapene og har fulgt godt med at byggingen ikke har gått ut over vårt anlegg og våre beboere. Byggene vil stå ferdige 3. kvartal 2024. Styret følger opp sitt arbeid med utforming av overgangssonen mellom Mølleneset og oss til beste for begge eiendommer.

## Plantekassene

I 2022 var det 18 plantekasser i bruk. Det ble dyrket både grønnsaker, bær og blomster. I 2023 vil det være 16 kasser i bruk, og borettslaget fortsetter å støtte opp under og oppmuntre til «urbant landbruk».

## Møllendal Vel

Møllendal Velforening sitt hovedmål er å arrangere ulike fellesaktiviteter til det beste for naboer og beboere rundt Møllendalselven og den nye allmenningen for å skape et godt nabolag med muligheter for positive aktiviteter for små og store, unge og eldre.

Møllestranden Borettslag betaler for et bedriftsmedlemskap, noe som innebærer at alle beboere også er medlemmer i foreningen. Vi oppmuntrer alle til å delta i aktivitetene som Møllendal Vel arrangerer. <https://www.facebook.com/groups/Mollendalvel>.

## Planer for 2023

De nye byggene på Mølleneset vil få betydning for beboere som har utsikt mot vest/nord. Fra å kunne se ut over travel gangvei og badebrygger, vil vi nå se mot tre store blokker med et fellesareale mellom boligeiendommene. Styret vil arbeide for at overgangssonen mellom de to eiendommene blir så fin som mulig.

Vi vil også utarbeide en driftsavtale med Mølleneset for gjennomkjøring til sin garasje gjennom vårt anlegg. Det siste punktet som angår oss, er bygging av en ny gjenvinningsstasjon på allmenningen. Denne vil fjerne konteinerne på uteplassen vår og frigjøre plass som kan brukes til noe finere.

Styret har ellers ingen planer for større tiltak, endringer eller investeringer i 2023.



## 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.

### Avvikene mellom budsjett og årsregnskap skyldes i hovedsak:

Tilbakeslagsventil med kr 115.788. Til denne er det gitt bidrag fra OBOS med kr 18.492 Maling av byggene kr 1.788.000. Dette er lånefinansiert. Kostnaden dekkes av borettslaget og næringsdelen etter brøk, men betales fra sameiet. Petterson og Gjellesvik EI anlegg 145.599 kr - sameiet Schindler heis A.S. Driftskostnader for heisen var rundt 85.000 kroner i 2022 fordelt på avtalt servicekontroller fire ganger i året og statlig heiskontroll med rundt 40.000 kroner og driftsstans på grunn av skader og feil rundt 45.000.kroner.

### Resultat og disponible midler.

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. I løpet av 2022 ble det innbetalt kr 6 021 830 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr 405 162.

Endring i disponible midler er på kr - 149 843. Det er altså brukt mer enn innbetalt i felleskostnader gjennom 2022.

### 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

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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.

### Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 1 138 000 for 2023.

### 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. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

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

### Lån

Møllestranden Borettslag har to lån i OBOS Banken.

Det betales renter og avdrag på begge lånene.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Forretningsførerhonoraret er budsjettet til kr 128 000 for 2023.

### 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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Møllestranden Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Møllestranden Borettslag** som viser et overskudd på kr 6 426 992. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, 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

- 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.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

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

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

Bergen, den 17. mars 2023  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## MØLLESTRANDEN BORETTSLAG ORG.NR. 915 921 604, KUNDENR. 6350

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>908 334</b>	<b>976 156</b>	<b>908 334</b>	<b>758 491</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	6 426 992	10 959 860	1 235 277	2 428 900
Endring i egenkapital fellesanlegg	65 319	903 760	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 2 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -2 620 057	-2 191 342	-2 749 000	-2 419 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -6 021 830	-9 740 100	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-267	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-149 843</b>	<b>-67 822</b>	<b>-1 513 723</b>	<b>9 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>758 491</b>	<b>908 334</b>	<b>-605 389</b>	<b>768 391</b>
<b>SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	896 024	1 011 631		
Kortsiktig gjeld	-137 533	-103 296		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>758 491</b>	<b>908 335</b>		



**MØLLESTRANDEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 915 921 604, KUNDENR. 6350**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		4 465 074	3 499 757	4 139 964	4 956 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 958 010	2 774 664	2 914 036	3 285 000
Andre inntekter	3	107 781	208 055	0	100 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 530 865</b>	<b>6 482 476</b>	<b>7 054 000</b>	<b>8 341 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-18 330	-17 625	-18 000	-20 000
Styrehonorar	5	-130 000	-124 999	-125 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-8 944	-2 833	-3 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-121 785	-118 010	-122 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-20 336	-74 073	-15 000	-10 000
Kontingenter		-21 200	-13 800	-13 800	-21 200
Drift og vedlikehold	8	-431 356	-224 606	-1 981 000	-195 000
Kommunale avgifter	9	-1 098 228	-1 025 650	-1 054 343	-1 138 000
Kostnader sameie	21	-2 588 059	-1 625 977	-500 000	-676 900
Energi/fyring	10	-167 029	-128 587	-166 000	-189 000
TV-anlegg/bredbånd		-374 099	-413 169	-438 040	-414 000
Andre driftskostnader	11	-149 103	-178 863	-117 240	-187 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 128 469</b>	<b>-3 948 192</b>	<b>-4 553 423</b>	<b>-3 128 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
Innbetalt andel fellesgjeld		6 021 830	9 740 100	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>8 424 226</b>	<b>12 274 384</b>	<b>2 500 577</b>	<b>5 212 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 660	1 239	1 700	1 500
Finanskostnader	13	-2 000 894	-1 315 763	-1 267 000	-2 785 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 997 234</b>	<b>-1 314 524</b>	<b>-1 265 300</b>	<b>-2 783 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>6 426 992</b>	<b>10 959 860</b>	<b>1 235 277</b>	<b>2 428 900</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 426 992	10 959 860		



**MØLLESTRANDEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 915 921 604, KUNDENR. 6350**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	232 057 500	232 057 500
Tomt		38 000 000	38 000 000
Miljøbankkonto, øremerket		55 749	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>270 113 249</b>	<b>270 057 500</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		45 353	53 106
Andre kortsiktige fordringer	15	179 274	79 403
Driftskonto OBOS-banken		317 409	528 072
Sparekonto OBOS-banken		353 988	351 050
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>896 024</b>	<b>1 011 631</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>271 009 273</b>	<b>271 069 131</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 69 * 5000		345 000	345 000
Annen egenkapital	16	114 739 095	108 312 104
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>115 084 095</b>	<b>108 657 104</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	74 630 671	81 272 558
Borettsinnskudd	18	81 017 250	81 017 250
Avsetning bomiljøtiltak		55 482	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>155 703 403</b>	<b>162 289 808</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		8 451	48 382
Påløpte renter		15 335	7 348
Annen kortsiktig gjeld	19	113 747	47 567
Gjeld i fellesanlegg	21	84 242	18 922
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>221 775</b>	<b>122 219</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>271 009 273</b>	<b>271 069 131</b>
Pantstillelse	20	272 057 500	270 057 500
Garantiansvar	21	92 154	97 809

Bergen, 16.03.2023  
Styret i Møllestranden Borettslag

Nina Steihaug/s/

Svenn Ove Flo Hoem/s/

Harald Andreas Skontorp/s/

Kristine Valen Stange/s/

Sverre Øystein Woxen/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 oppføringsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

Selskapet har egen separat 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 andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

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

Felleskostnader	2 409 012
Kabel-tv	438 012
Avregn. strøm el-bil	68 462
Garasje	42 524
Kapitalkostnader på IN-lån	4 288 780
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	176 294
Overført til kapitalkostnader	-4 465 074
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 958 010</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Bomiljøtiltak	18 492
Elbil-lading	8 374
Forsikring (erstatning)	13 700
Nettinnbetalinger	67 215
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>107 781</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 330</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 130 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 593, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 944.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 960
Tippetue Arkitekter AS	-16 376
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-20 336</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-94 603
Drift/vedlikehold VVS	-115 788
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 970
Drift/vedlikehold heisanlegg	-83 914
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 652
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-67 020
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-5 623
Kostnader dugnader	-5 785
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-431 356</b>

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

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

Eiendomsskatt	-476 749
Vann- og avløpsavgift	-383 142
Renovasjonsavgift	-238 337
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 098 228</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-130 657
Fjernvarme	-36 372
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-167 029</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 129
Vakthold	-16 615
Renhold ved firmaer	-83 541
Snørydding	-1 278
Andre fremmede tjenester	-8 334
Kontor- og datarekvisita	-3 812
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 593
Andre kontorkostnader	-10 163
Drivstoff biler, maskiner osv.	-666
Bank- og kortgebyr	-2 479
Velferdskostnader	-2 494
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-149 103</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	452
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 205
Andre renteinntekter	3
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>3 660</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 966 495
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 975
Renter på leverandørgjeld	-424
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 000 894</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2016	232 057 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>232 057 500</b>

Tomten ble kjøpt i 2016.

Gnr.163/bnr.602

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	12 767
Strøm 2022 Møllestranden Eierseksjonssameie	87 104
Strøm 2021 Møllestranden Eierseksjonssameie	79 403
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>179 274</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	9 936 450
Egenkapital fra IN tidligere år	105 576 350
Egenkapital fra IN 2022	6 021 830
Reduksjon EK fra IN	-6 795 535
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>114 739 095</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLAN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 102 196

**-1 897 804**

OBOS-Banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 30 år.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2016 -189 040 250

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 2 191 342

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 2 517 861

Nedbetalt tidligere, IN 105 576 350

Nedbetalt i år, IN 6 021 830

**-72 732 867****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN****-74 630 671****NOTE: 18****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2016 -81 017 250

**SUM BORETTSSINNSKUDD -81 017 250****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Møllestranden Eierseksjonsse. -19 839

Tilbakeslagsventil -93 908

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -113 747****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 81 017 250

Pantelån 74 630 671

Beregnete IN-forpliktelser 104 802 645

**TOTALT 260 450 566**

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

Bygninger 232 057 500

Tomt 38 000 000

**TOTALT 270 057 500****NOTE: 21****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESPANLEGG**

Sameiekostnader belastet borettslaget i 2022 fremkommer slik:

Akonto kostnader sameiet 2022 2 522 737

Avregning kostnader 2021 65 322

**SUM 2 588 059**

Selskapet eier 7024/7257 deler av Møllestranden Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelder i sameiet som utgjør

kr 92 154.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten

'andel egenkapital i fellesanlegg'.

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under.

Kortsiktig gjeld Møllestranden Eierseksjonssameie 2021 95 211

Prorataansvar (96,79%) 92 154



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6646559. 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](mailto: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. mai og 30. november** 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.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## 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 19.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 22.04.23

**Selskapsnummer:** 6350 **Selskapsnavn:** Møllestranden Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Øyvind Fromreide og Alex Carven</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap 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 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 130 000 kr

- For  
 Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Nina Steihaug

**Styremedlem** (kun 3 skal velges)

- Harald Andreas Skontorp  
 Nina Urke Erteväg  
 Sverre Øystein Woxen

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

- Ola Marvin Leier  
 Torill Birkeland

**Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- Nina Steihaug

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- Harald Andre Skontorp

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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