



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2022

### 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, 30.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 248 581	3 348 418
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 248 581</b>	<b>3 348 418</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	137 625
Annen driftskostnad		1 890 504	1 671 556
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 061 654</b>	<b>1 809 181</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 186 927</b>	<b>1 539 237</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 389	6 566
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 389</b>	<b>6 566</b>
Annen finanskostnad		600 908	743 925
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>600 908</b>	<b>743 925</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-598 519</b>	<b>-737 359</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>588 408</b>	<b>801 878</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>588 408</b>	<b>801 878</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>588 408</b>	<b>801 878</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>588 408</b>	<b>801 878</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		588 408	801 878
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>588 408</b>	<b>801 878</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		90 035 000	90 035 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		90 035 001	90 035 001
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		90 035 001	90 035 001
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		58 692	57 917
Andre fordringer		112 004	146 939
Sum fordringer		170 696	204 857
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 795 454	1 766 832
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 795 454	1 766 832
Sum omløpsmidler		1 966 150	1 971 689
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>92 001 151</b>	<b>92 006 690</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 800</b>	<b>4 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		35 169 587	34 581 179
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>35 169 587</b>	<b>34 581 179</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>35 174 387</b>	<b>34 585 979</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		33 870 538	34 565 335
Øvrig langsiktig gjeld		22 534 000	22 534 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>56 404 538</b>	<b>57 099 335</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>56 404 538</b>	<b>57 099 335</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		112 015	109 751
Leverandørgjeld		282 974	111 273
Annen kortsiktig gjeld		27 237	100 352
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>422 226</b>	<b>321 376</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 826 764</b>	<b>57 420 711</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>92 001 151</b>	<b>92 006 690</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 380908

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2022

**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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 988 113 271  
MØLLETOPPEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 248 581	3 348 418
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 248 581</b>	<b>3 348 418</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	137 625
Annen driftskostnad		1 890 504	1 671 556
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 061 654</b>	<b>1 809 181</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 186 927</b>	<b>1 539 237</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 389	6 566
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 389</b>	<b>6 566</b>
Annen finanskostnad		600 908	743 925
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>600 908</b>	<b>743 925</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-598 519</b>	<b>-737 359</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>588 408</b>	<b>801 878</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>588 408</b>	<b>801 878</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>588 408</b>	<b>801 878</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		588 408	801 878
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>588 408</b>	<b>801 878</b>



Organisasjonsnr: 988 113 271  
MØLLETOPPEN BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		90 035 000	90 035 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		90 035 001	90 035 001

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		90 035 001	90 035 001
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		58 692	57 917
Andre fordringer		112 004	146 939
Sum fordringer		170 696	204 857

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 795 454	1 766 832
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 795 454	1 766 832

Sum omløpsmidler		1 966 150	1 971 689
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>92 001 151</b>	<b>92 006 690</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 800</b>	<b>4 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	35 169 587	34 581 179
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>35 169 587</b>	<b>34 581 179</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>35 174 387</b>	<b>34 585 979</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	33 870 538	34 565 335
Øvrig langsiktig gjeld	22 534 000	22 534 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>56 404 538</b>	<b>57 099 335</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>56 404 538</b>	<b>57 099 335</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	112 015	109 751
Leverandørgjeld	282 974	111 273
Annen kortsiktig gjeld	27 237	100 352
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>422 226</b>	<b>321 376</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>56 826 764</b>	<b>57 420 711</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>92 001 151</b>	<b>92 006 690</b>



Organisasjonsnr: 988 113 271  
MØLLETOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Mølletoppen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 13. mai 2022

Selskapsnummer: 5597





## Velkommen til årsmøte i Mølletoppen 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 10. mai kl. 11:00 og lukker 13. mai kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5597>

### 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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Mølletoppen 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.

### Styrets innstilling

Styret foreslår:

- Mina Victoria Hatlevik
- Jarle Wathne Johansen

### Forslag til vedtak

Mina Victoria Hatlevik og Jarle Wathne Johansen er valgt.

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. Årets resultat overføres til egenkapital



## Vedlegg

1. 5597 - Årsrapport.pdf

Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

### Styrets innstilling

Styret foreslår ingen endring i godtgjørelsen fra i fjor.

Beløpet er til sammen for alle i styret og fordeles på styremedlemmene etter overenskomst innad i styret.

Beløpet er brutto, og nær halvparten av beløpet forsvinner i skatt for styremedlemmene - da denne inntekten kommer i tillegg til den enkeltes øvrige lønnsinntekter mv.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges styreleder for 2 år og ett styremedlem for 2 år.

Det er Ståle (styreleder) og Terje (styremedlem) som er på valg, og begge stiller til gjenvalg i sine respektive verv.

I tillegg skal det velges to varamedlemmer for 1 år.

Mina Victoria Hatlevik stiller til gjenvalg som varamedlem. Og Jarle Wathne Johansen har stilt seg til rådighet.

### Innstilling

Styret innstiller de nevnte kandidater som vårt forslag til styreleder og styremedlem for 2 nye år.

I tillegg innstiller styret Mina Victoria Hatlevik og Jarle Wathne Johansen som varamedlemmer. Begge for 1 år.



Det har ikke kommet motkandidater i løpet av forberedelsene til årsmøtet.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ståle Norum Engen

Jeg stiller til gjenvalg som styreleder for en ny periode på 2 år. Håper dere andelseiere er fornøyd med arbeidet som er lagt ned de to årene som har gått. Jeg er motivert for to nye år, og til å fortsette det harde - men givende - arbeidet og innsatsen til det beste for borettslaget vårt! :-)

### **Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Terje Sjømoen

Terje har bodd i borettslaget siden oppføringen og kjenner det svært godt. Han er aktiv i styret og har et særlig øye til uteområdene og beplantning på takene. Han er dugnads-general og sparer borettslaget for penger til heismontører da han er flink til å resette heisene ved problemer. Styret ønsker gjerne Terje med videre.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jarle Wathne Johansen

Jarle har stilt seg til disposisjon som varamedlem, og innstilles til vervet av styret.

- Mina Victoria Hatlevik

Mina Victoria tar gjenvalg som varamedlem til styret, og det sittende styret ønsker henne gjerne med videre.



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ståle Norum Engen	Sagveien 3
Styremedlem	Christian Iber Larsen	Sagveien 5
Styremedlem	Terje Sjømoen	Sagveien 1
Varamedlem	Mina Victoria Hatlevik	Sagveien 5

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

### Generelle opplysninger om Mølletoppen Borettslag

Borettslaget består av 47 andelsleiligheter.

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

Sagveien 7  
Sagveien 5  
Sagveien 3  
Sagveien 1

Gårds- og bruksnummer:

219 307

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Mølletoppen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er EY.



## Styrets arbeid

Styret gjennomføre åtte formelle styremøter i løpet av 2021 med tilhørende saksbehandling. Det meste av styrets arbeid foregår imidlertid mer uformelt fra dag til dag. Styremedlemmene har løpende dialog på chat og telefonen, og er flere ganger i uken innom oppgaver på vegne av borettslaget. Vi svarer ut henvendelser fra både beboere og andre, på telefonen, epost, Facebook, Messenger og Vibbo. I tillegg forsøker vi etter beste evne å holde beboerne våre oppdatert på hva som skjer, ved å legge ut nyhetssaker på Vibbo og Facebook. Og vi har ukentlig kontakt med vår forretningsfører Obos og borettslagets forskjellige leverandører. To av oss attesterer hver eneste faktura, noe som også gjøres ukentlig.

Generalforsamlingen i 2021 ble gjennomført digitalt for å ivareta smittevern under pandemien. Styret bruker naturlig nok også en del tid på å forberede generalforsamlingen, gå igjennom regnskapet sammen med Obos, og sørge for godkjenning fra revisor. På slutten av året går det med tid til budsjettarbeid for det kommende året, noe som også krever gjennomføring av møter i styret, og med Obos. Budsjettarbeidet høsten og vinteren 2021 viste dessverre at det var nødvendig å øke fellesutgiftene fra 1.1.2022 for å ta høyde for økte utgifter til leverandørene våre, til Oslo kommune og ikke minst på grunn av økte energikostnader.

Etter lovendringer gjennomført ved inngangen til 2021 har beboere kunnet kreve etablering av lading for el-biler i borettslaget. Styret har derfor gjennom hele året jobbet med å konkurranseutsette, evaluere og inngå avtale med leverandør av lading for el-biler. Valget falt på Elaway (tidligere Ladeklar). Beboere som disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget vårt kan nå velge mellom å kjøpe eller leie en ladeboks fra leverandøren vår.

Behovet for smittevern gjennom året vanskeliggjorde nok en gang gjennomføringen av dugnad i borettslaget, men det ble gjennomført en litt begrenset dugnad hvor beboere gjennomførte sin dugnad til forskjellige tidspunkt i løpet av en ukes tid. Styret sørget for en stor kontainer, slik at beboerne kunne få ryddet i leilighetene og bodene sine. Dette ble en flittig brukt kontainer og et populært tiltak. Styret har i året som har gått også sørget for utskifting av låsene i ytterdørene som begynte å bli slitte og vanskelig å åpne. I tillegg skiftet vi ut flere av låsene til søppelrom og inn til bodene med nye smekklåser, for å sikre at disse dørene er låst når man forlater områdene.

Vi skiftet forsikringsselskap til Gjensidige fordi vi fikk et bedre tilbud, med bedre forsikringsdekning, en god pris – samt mulig årlig utbetaling av utbytte tilbake til borettslaget. Videre fikk vi på plass pakkebokser fra Posten ved siden av boksene fra Frelsesarmeen og glasskontaineren fra kommunen. I april oppstod det en vannlekkasje i Sagveien 1 forårsaket av en beboer. Styret brukte en del tid på oppfølging av denne skadesaken, i form av dialog med forsikringsselskapet, firmaet som utbedret skadene, samt beboerne som ble berørt. Skaden ble dekket av vårt nye forsikringsselskap og den uheldige beboeren betalte egenandelen. Saken ble avsluttet i løpet av året.

Det ble forhandlet en ny avtale med Telenor om TV og internett i borettslaget, etter dialog også med alternative leverandører. Vi følte imidlertid at vi fikk en god avtale hvor beboerne etter hvert kan velge om de vil bruke sine poeng hos Telenor på TV-kanaler,



strømmetjenester eller større kapasitet på internett. I påvente av dette produktet tilbød Telenor oss full TV-pakke samtidig med 300mbs internett.

Før sommeren kom fikk vi også skiftet ut våre utendørs vannkraner i borettslaget med nye frostfrie kraner, og vi fikk på plass påkrevde stoppekraner i tilknytning til hver av dem. Det var problemer med flere av de gamle vannkranene både på takene og på gateplan, som førte til vannlekkasjer, dårlig vanntrykk og problemer med å spyle takene eller uteområdet. I september fikk vi endelig gjennomført en rens av ventilasjon og avløpsrør i borettslaget. Borettslaget er underlagt HMS-regler (helse, miljø og sikkerhet) og styret har et regime i styremodulen til Obos for å følge opp HMS-arbeid. Tiltaket var egentlig planlagt i 2020, men ble utsatt ett år på grunn av pandemien. Mannskap fra Power Clean / TT-Teknikk var inne i så godt som alle leilighetene i borettslaget og rensset ventilasjonsanlegget via badet og kjøkkenet, og spylte avløpsrør også via badet og kjøkkenet.

Borettslaget har fjernvarme fra Fortum Oslo Varme som varmer opp vannet i springen, dusjen og i radiatorene. Tidlig på vinteren fikk vi dessverre problemer med fjernvarmeanlegget vårt. Siden anlegget også betjener Sagveien 9-11 og Sagveien 15-19, var neste hundre leiligheter til sammen rammet av problemene. Problemet toppet seg dessverre på julaften, hvor vi alle ble uten både varmtvann i springen, samt til og med strøm, i flere timer. Dette var en svært krevende situasjon for styret, ikke minst fordi fjernvarmesentralen, rørleggere og elektrikere alle opererer utelukkende med nødbemannning på en dag som julaften. Etter seks timer arbeid fra flere av styremedlemmene var imidlertid den akutte situasjonen løst. I ettertid er synderen utpekt til å være en avløpspumpe som med sin feilsituasjon også slo ut blant annet sirkulasjonspumpen for varmtvannet, og til stadighet flere forskjellige sikringer. Til slutt slo den ut hele strømtavlen i borettslaget. Dette var imidlertid en feil som krevde mye feilsøking for å finne frem til, og arbeidet med å sørge for stabil og god drift av fjernvarmeanlegget fortsetter også i 2022 – blant annet med installasjon av en ny avløpspumpe og en ny ekstra strømkurs for denne.

I 2022 er borettslaget vårt ca. 15 år gammelt og det melder seg naturlig nok noen vedlikeholdsbehov. Heisene våre må få noe dyrt, men nødvendig, vedlikehold i løpet av 2022. I tillegg vil styret innhente en tilstandsrapport og vedlikeholdsplan fra Obos Prosjekt for å hjelpe oss med å avdekke og planlegge tiltrengt vedlikehold i årene som kommer. Vedlikehold av heiser og bygninger er dyrt, men det finnes ingen alternativer dersom vi vil fortsette å bo i et trygt og fint borettslag hvor verdien på leilighetene våre også vil fortsette å stige.



## 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 3 248 581.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr – 2 061 654.

### Resultat

Årets resultat på kr 588 408 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerende for IN-innbetalinger er kr 588 408.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 543 924 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Det var en reduksjon i disponible midler fra 31.12.2020 til 31.12.2021 forårsaket av unormalt høye energikostnader.

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.

### Drift og vedlikehold

Det er ikke budsjettert med større drift og vedlikehold i 2022.

### 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 økte energikostnader.

### 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 Mølletoppen Borettslag.

### Lån

Mølletoppen Borettslag har lån i OBOS banken.

Lånet er et annuitetslån med halvårlig forfall og 72 resterende terminer. Renten er flytende 2,15%.

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 10,34 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Mølletoppen Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mølletoppen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgje 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better  
working world

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

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

Bodø, 05. Mai 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: CD6YO-4SYBI-1ECOB-81CUD-BYWDE-Y2YEO



# 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."

## Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-05 09:19:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CD6YO-4SYBI-1ECOB-81CUD-BYWDE-Y2YEO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 650 313</b>	<b>1 502 593</b>	<b>1 650 313</b>	<b>1 543 924</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		588 408	801 878	608 125	668 875
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-694 797	-554 158	-670 000	-664 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	0	-100 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-106 389</b>	<b>147 720</b>	<b>-61 875</b>	<b>4 875</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 543 924</b>	<b>1 650 313</b>	<b>1 588 438</b>	<b>1 548 799</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 966 150	1 971 689
Kortsiktig gjeld	-422 226	-321 376
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 543 924</b>	<b>1 650 313</b>



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 295 705	1 297 922	1 286 808	1 254 900
Innkrevde felleskostnader	2	1 952 376	1 950 496	1 952 192	2 154 100
Andre inntekter	3	500	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 248 581</b>	<b>3 248 418</b>	<b>3 239 000</b>	<b>3 409 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-12 625	-17 625	-17 625
Styrehonorar	5	-150 000	-125 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-6 600	-6 250	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-101 603	-98 788	-102 000	-106 000
Konsulenthonorar	7	-7 793	-11 206	-12 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-397 409	-401 840	-450 000	-468 000
Forsikringer		-121 127	-121 162	-121 000	-127 000
Kommunale avgifter	9	-274 789	-320 337	-293 000	-299 000
Energi/fyring	10	-484 072	-219 458	-360 000	-420 000
TV-anlegg/bredbånd		-253 699	-234 436	-240 000	-282 000
Andre driftskostnader	11	-243 412	-258 081	-264 250	-219 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 061 654</b>	<b>-1 809 181</b>	<b>-2 015 875</b>	<b>-2 101 125</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 186 927</b>	<b>1 439 237</b>	<b>1 223 125</b>	<b>1 307 875</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	100 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 186 927</b>	<b>1 539 237</b>	<b>1 223 125</b>	<b>1 307 875</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	2 389	6 566	0	0
Finanskostnader	13	-600 908	-743 925	-615 000	-639 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-598 519</b>	<b>-737 359</b>	<b>-615 000</b>	<b>-639 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>588 408</b>	<b>801 878</b>	<b>608 125</b>	<b>668 875</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		588 408	801 878		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	80 635 000	80 635 000
Tomt		9 400 000	9 400 000
Andre varige driftsmidler	15	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>90 035 001</b>	<b>90 035 001</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		70	70
Kundefordringer		58 692	57 917
Forskuddsbetalte kostnader		8 558	106 637
Andre kortsiktige fordringer	16	103 375	40 232
Driftskonto OBOS-banken		792 696	522 463
Sparekonto OBOS-banken		1 002 759	1 244 370
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 966 150</b>	<b>1 971 689</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>92 001 151</b>	<b>92 006 690</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Annen egenkapital	17	35 169 587	34 581 179
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>35 174 387</b>	<b>34 585 979</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	33 870 538	34 565 335
Borettsinnskudd	19	22 534 000	22 534 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>56 404 538</b>	<b>57 099 335</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 457	23 086
Leverandørgjeld		282 974	111 273
Påløpte renter		56 512	53 880
Påløpte avdrag		55 503	55 871
Annen kortsiktig gjeld	20	-3 220	77 266
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>422 226</b>	<b>321 376</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>92 001 151</b>	<b>92 006 690</b>
Pantstillelse	21	90 035 000	90 035 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2022

Styret i Mølletoppen Borettslag

Ståle Norum Engen/s/

Christian Iber Larsen/s/

Terje Sjømoen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra 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	1 373 160
Internett	284 256
Fjernvarme	257 160
Garasje	37 800
Kapitalkostnader på IN-lån	1 276 832
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	18 873
Overført til kapitalkostnader	-1 295 705
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 952 376</b>

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

Nøkler	500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>500</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</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 2020/2021, og er på kr 150 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 600.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 793
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 793</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-190 715
Drift/vedlikehold VVS	-39 316
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 073
Drift/vedlikehold heisanlegg	-139 436
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 976
Kostnader dugnader	-7 894
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-397 409</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-111 083
Renovasjonsavgift	-163 706
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-274 789</b>

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

Elektrisk energi	-81 221
Fjernvarme	-402 851
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-484 072</b>

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

Container	-8 242
Lyspærer og sikringer	-7 551
Vaktmestertjenester	-88 306
Vakthold	-36 908
Renhold ved firmaer	-85 502
Andre fremmede tjenester	-10 649
Trykksaker	-744
Andre kontorkostnader	-1 000
Porto	-975
Bank- og kortgebyr	-2 937
Velferdskostnader	-600
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-243 412</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 389
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 389</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-600 908
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-600 908</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 2007	80 635 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>80 635 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2007

Gnr.219/bnr.307

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Terrassemøbler	
Kostpris	67 072
Avskrevet tidligere	-67 071
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fjernvarme	103 375
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>103 375</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 263 215
Egenkapital fra IN tidligere	31 081 635
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-2 175 263
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>35 169 587</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: 18****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

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

Opprinnelig 2008	-67 501 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 854 030
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	694 797
Nedbetalt tidligere, IN	31 081 635
Nedbetalt i år, IN	0
	<b>-33 870 538</b>
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-33 870 538</b>

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007 -22 534 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -22 534 000****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån 3 220

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD 3 220****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 534 000
Pantelån	33 870 538
Påløpte avdrag	55 503
Beregnete IN-forpliktelse	1
<b>TOTALT</b>	<b>56 460 042</b>

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

Bygninger	80 635 000
Tomt	9 400 000
<b>TOTALT</b>	<b>90 035 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

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

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

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

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90038661. 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.

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven



om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **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. Borettslagsloven setter begrensninger for retten til å leie ut borettslagsleilighet, som borettslaget, styret og andelseier må forholde seg til.

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **Salg og utleie av garasje plass**

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

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

### **Oppussing**

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



**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Internett og kabel-TV**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).



## 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 10.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 13.05.22

**Selskapsnummer:** 5597 **Selskapsnavn:** Mølletoppen 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>Mina Victoria Hatlevik og Jarle Wathne Johansen er valgt.</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. Årets resultat overføres til 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 150.000

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Ståle Norum Engen

**Styremedlem** (1 skal velges)

Terje Sjømoen

**Varamedlem** (2 skal velges)

Jarle Wathne Johansen

Mina Victoria Hatlevik

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.