



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Trude Elisabeth Bue  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

### 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, 02.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	5 268 744	5 149 092
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 268 744</b>	<b>5 149 092</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	262 430	253 230
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	2 351 061	2 232 162
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 613 491</b>	<b>2 485 392</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 655 253</b>	<b>2 663 700</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 549	3 006
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 549</b>	<b>3 006</b>
Annen rentekostnad		174 644	380 692
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>174 644</b>	<b>380 692</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-173 094</b>	<b>-377 686</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 482 158</b>	<b>2 286 014</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 482 158</b>	<b>2 286 014</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 482 159</b>	<b>2 286 013</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	2 482 159	2 286 013
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 482 159</b>	<b>2 286 013</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	76 008 542	76 008 542
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>76 008 542</b>	<b>76 008 542</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>76 008 542</b>	<b>76 008 542</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 079	36
Andre fordringer		689 770	612 835
<b>Sum fordringer</b>		<b>696 849</b>	<b>612 871</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 862 628	948 473
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 862 628</b>	<b>948 473</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 559 476</b>	<b>1 561 344</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 568 019</b>	<b>77 569 886</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11	6 700	6 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 700</b>	<b>6 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	31 037 469	28 555 310



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>31 037 469</b>	<b>28 555 310</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 044 169</b>	<b>28 562 010</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	19 768 344	22 349 692
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	25 969 776	25 969 776
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>45 738 120</b>	<b>48 319 468</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>45 738 120</b>	<b>48 319 468</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 782 729	688 408
Annen kortsiktig gjeld		3 001	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 785 729</b>	<b>688 408</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 523 849</b>	<b>49 007 876</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 568 019</b>	<b>77 569 886</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 247523

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Trude Elisabeth Bue  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

**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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 979 118 201  
MØLLERSTUA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1, 2	5 268 744	5 149 092
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 268 744</b>	<b>5 149 092</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	262 430	253 230
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	2 351 061	2 232 162
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 613 491</b>	<b>2 485 392</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 655 253</b>	<b>2 663 700</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 549	3 006
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 549</b>	<b>3 006</b>
Annen rentekostnad		174 644	380 692
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>174 644</b>	<b>380 692</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-173 094</b>	<b>-377 686</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 482 158</b>	<b>2 286 014</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 482 158</b>	<b>2 286 014</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 482 159</b>	<b>2 286 013</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	2 482 159	2 286 013
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 482 159</b>	<b>2 286 013</b>



Organisasjonsnr: 979 118 201  
MØLLERSTUA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	76 008 542	76 008 542
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>76 008 542</b>	<b>76 008 542</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>76 008 542</b>	<b>76 008 542</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 079	36
Andre fordringer		689 770	612 835
<b>Sum fordringer</b>		<b>696 849</b>	<b>612 871</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 862 628	948 473
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 862 628</b>	<b>948 473</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 559 476</b>	<b>1 561 344</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 568 019</b>	<b>77 569 886</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11	6 700	6 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 700</b>	<b>6 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	31 037 469	28 555 310
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>31 037 469</b>	<b>28 555 310</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 044 169</b>	<b>28 562 010</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	19 768 344	22 349 692



Øvrig langsiktig gjeld	14,15	25 969 776	25 969 776
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>45 738 120</b>	<b>48 319 468</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>45 738 120</b>	<b>48 319 468</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 782 729	688 408
Annen kortsiktig gjeld		3 001	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 785 729</b>	<b>688 408</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 523 849</b>	<b>49 007 876</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 568 019</b>	<b>77 569 886</b>



Organisasjonsnr: 979 118 201  
MØLLERSTUA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	5 258 244	5 123 830	5 268 571	5 913 868
Andre inntekter	2	10 500	25 262	0	10 900
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 268 744</b>	<b>5 149 092</b>	<b>5 268 571</b>	<b>5 924 768</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	32 430	23 230	32 500	32 500
Styrehonorar	4	230 000	230 000	230 000	230 000
Revisjonshonorar	4	5 313	5 256	5 400	5 500
Forretningsførerhonorar		138 248	135 008	138 300	142 300
Konsulenttjenester	5	21 750	20 788	25 000	5 000
Kontingenter		26 907	25 611	27 800	30 600
Drift og vedlikehold	6	425 257	470 047	401 300	239 000
Større vedlikehold/påkostninger		0	0	0	2 000 000
Forsikringer		193 905	182 145	188 400	216 900
Kommunale avgifter		712 443	662 056	558 000	750 000
Eiendomsskatt		290 966	261 293	260 400	312 500
Energi/fyring	7	137 880	81 633	70 000	132 000
Kabel-TV og bredbånd	8	365 998	356 770	375 000	388 500
Andre driftskostnader	9	32 394	31 555	23 000	31 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 613 491</b>	<b>2 485 392</b>	<b>2 335 100</b>	<b>4 516 300</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 655 253</b>	<b>2 663 700</b>	<b>2 933 471</b>	<b>1 408 468</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		1 549	3 006	1 000	500
Rentekostnader		174 644	380 692	240 000	234 700
<b>Sum finansposter</b>		<b>-173 094</b>	<b>-377 686</b>	<b>-239 000</b>	<b>-234 200</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 482 159</b>	<b>2 286 013</b>	<b>2 694 471</b>	<b>1 174 268</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	12	2 482 159	2 286 013	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>2 482 159</b>	<b>2 286 013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 15	5 193 443	5 193 443
Bygninger	10, 15	70 815 099	70 815 099
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>76 008 542</b>	<b>76 008 542</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		7 079	36
Kortsiktige fordringer		0	25 262
Forskuddsbetalte kostnader		689 770	587 573
Bank		1 862 628	948 473
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 559 476</b>	<b>1 561 344</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 568 019</b>	<b>77 569 886</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	6 700	6 700
Opptjent egenkapital	12	31 037 469	28 555 310
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 044 169</b>	<b>28 562 010</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 15	19 768 344	22 349 692
Borettsinnskudd	14, 15	25 969 776	25 969 776
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>45 738 120</b>	<b>48 319 468</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		1	0
Leverandørgjeld		1 782 729	688 408
Annen kortsiktig gjeld		3 000	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 785 729</b>	<b>688 408</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 523 849</b>	<b>49 007 876</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 568 019</b>	<b>77 569 886</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Styret i Møllerstua Borettslag

Trude Elisabeth Bue  
Styreleder

Per Tore Aakre  
Styremedlem

Kjell Holmen  
Styremedlem

Hege Torbergsen  
Styremedlem

Randi Slemdal  
Styremedlem

430 Møllerstua Borettslag



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	2 462 592	2 225 929
Stipulerte renter	240 144	422 364
Stipulerte avdrag	2 555 508	2 438 052
Andre Leieinntekter	0	37 485
<b>Sum</b>	<b>5 258 244</b>	<b>5 123 830</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Innbetalt fra sameierne	10 500	25 262
<b>Sum</b>	<b>10 500</b>	<b>25 262</b>

Andre inntekter gjelder felleskostnader for barnehageseksjonen.



## NOTER

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	32 430	32 430
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-9 200
<b>Sum</b>	<b>32 430</b>	<b>23 230</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	230 000	230 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 313	5 256
<b>Sum</b>	<b>235 313</b>	<b>235 256</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

I tillegg har styret fått dekket utgifter til styremiddag kr 3 139,-.

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	18 000	10 063
Teknisk bistand	3 750	10 725
<b>Sum</b>	<b>21 750</b>	<b>20 788</b>

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	158 740	147 417
Vedlikehold VVS	0	5 636
Vedlikehold elektro	21 038	2 697
Vedlikehold utvendige anlegg	3 993	15 672
Heiskostnader	53 698	9 719
Vedlikehold garasjer	8 213	8 835
Andre drift/vedl. holdskostn.	0	3 898
Vedlikehold ventilasjon	8 426	33 938
Kostnader til dugnad	1 275	706
Renholdstjenester	45 531	45 144
Snøbrøyting/strøing/feing	49 166	118 021
Gressklipping	75 179	78 365
<b>Sum</b>	<b>425 257</b>	<b>470 047</b>



**NOTER**

**Note 7 - Energi/fyring**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Strøm	137 880	81 633
<b>Sum</b>	<b>137 880</b>	<b>81 633</b>

**Note 8 - Kabel-TV og bredbånd**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kabel-TV	365 998	356 770
<b>Sum</b>	<b>365 998</b>	<b>356 770</b>

**Note 9 - Andre driftskostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Leiekostnader lokaler/parkering	1 200	0
Sjøpeltømming/Container	0	150
Lyspærer, sikringer m.m.	1 369	2 377
Sanitær- og renholdskostnader	1 133	759
Leie maskiner	600	0
Verktøy og redskaper	3 685	4 380
Nøkler, låser og skilt	1 442	0
Skadedyrarb. & Soppkontroll	3 161	0
Kontorrekvisita	574	2 071
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	913
Kostnader tillitsvalgte	3 139	2 965
Generalforsamling/årsmøte	9 245	7 784
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	220
Gaver	1 276	3 621
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 046	3 004
Velferdskostnader	1 611	3 312
<b>Sum</b>	<b>32 394</b>	<b>31 555</b>



## NOTER

### Note 10 - Anleggsmidler

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

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

### Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	67	100	6 700

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	28 555 310	26 269 297
Tilført til/fra EK fra årets resultat	2 482 159	2 286 013
Opptjent egenkapital 31.12	31 037 469	28 555 310

### Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	11446326 8	11446325 0	11441563 1
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	1999	1999	1999
Rentesats:	0.719 %	0.719 %	0.719 %
Beregnet innfridd:	01.01.2030	01.07.2029	01.01.2029
Opprinnelig lånebeløp:	10 625 000	19 095 000	19 435 000
Lånesaldo 01.01:	5 282 232	8 665 597	8 401 863
Avdrag i perioden:	568 979	990 255	1 022 114
Lånesaldo 31.12:	4 713 253	7 675 342	7 379 749
Saldo 5 år frem i tid:	2 095 385	3 119 801	2 678 286



**NOTER**

**Note 14 - Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	45 738 120	48 319 468
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	76 008 542	76 008 542
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	76 623 111	76 623 111



**NOTER**

**Note 16 - Disponible midler**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>872 936</b>	<b>1 073 956</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 482 159	2 286 013
Avdrag langsiktig gjeld	-2 581 348	-2 487 033
B. Årets endringer disponible midler	-99 189	-201 020
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>773 747</b>	<b>872 936</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	2 559 476	1 561 344
- Kortsiktig gjeld	1 785 729	688 408
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>773 747</b>	<b>872 936</b>



Resultat og balanse med noter for Møllerstua Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Møllerstua Borettslag**

Styreleder	Trude Elisabeth Bue (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Per Tore Aakre (sign.)	11.03.2022
Styremedlem	Kjell Holmen (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Hege Torbergsen (sign.)	14.03.2022
Styremedlem	Randi Slemdal (sign.)	13.03.2022



## Møllerstua Borettslag - Styrets årsberetning 2021

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: (valgt for 2 år i 2020): Trude Elisabeth Bue, Møllerstua 7  
Styremedlem: (valgt for 2 år i 2021): Randi Slemdal, Møllertorget 12  
Styremedlem: (valgt for 2 år i 2021): Per Tore Aakre, Møllerstua 21  
Styremedlem: (valgt for 2 år i 2020): Hege Torbergsen, Møllertorget 16 F  
Styremedlem: (valgt for 2 år i 2021): Kjell Holmen, Møllertorget 16 C  
  
Varamedlem: (valgt for 1 år i 2021): Mehdija Cavcic, Møllertorget 2  
Varamedlem: (valgt for 1 år i 2021): Liv Glasser, Møllerstua 5  
Varamedlem: (valgt for 1 år i 2021): Arild Ramstad, Møllerstua 26  
Varamedlem: (valgt for 1 år i 2021): Øystein Smidt, Møllerstua 1

### Selskapsinformasjon

Møllerstua Borettslag har organisasjonsnummer 979118201

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

Forretningsfører er BORI BBL.  
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

#### Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 979118201.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Møllerstua Borettslag , 979118201.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Selskapet, eiendommen og bygningene

Møllerstua Borettslag ble stiftet 10.06.1997.

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

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.



Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/ brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Røykvarslere bør testes jevnlig for å påse at disse virker tilfredsstillende. Batteri skal byttes hvert år. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg.

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

Styret har i året som har gått gjennomført de HMS-kontrollrundene som er beskrevet i HMS-systemet vårt. Lekeplasser, fellesarealer og garasjer er sjekket, og feil og mangler er rettet opp. Meldinger fra beboerne har blitt tatt seriøst og der det har vært mulig å foreta endringer har dette blitt gjort.

Av gjennomførte HMS tiltak siste år, kan nevnes:

- Rotte og spor etter rotter ble observert i garasjekjelleren i august, og ekspansjonsrenner i bakkant av alle bodene ble murt igjen for å hindre adkomst. Det er også blitt ryddet og kastet i alle boder. Det er ikke gjort observasjoner av rotte eller spor etter rotter i ettertid
- Rotte ble observert i nærheten av et søppelskur på borettslagets øvre del i september. Informasjonsskriv ble delt ut til alle beboere med oppfordring om korrekt søppelhåndtering. Rottefeller ble satt ut i alle søppelskur, og alle søppelkasser ble grundig vasket på høstdugnaden. Det er ikke gjort observasjoner av rotte eller spor etter rotter i ettertid
- Informasjonsskriv om skjeggkre med oppfordring til renhold ble distribuert til beboerne i blokkene, og limfeller ble plassert ut i alle leiligheter for å kartlegge forekomst av skjeggkre etter at en leilighet ble behandlet for dette. Det ble innmeldt svært få enkeltforekomster fra leiligheter i ulike blokker, så ytterligere tiltak ble ikke igangsatt
- Informasjonsskriv om brunsnegler med oppfordring om å sjekke egne hager og delta på kveldsdugnad på fellesområdene ble distribuert til beboerne i husene. En liten fast dugnadsgjeng jaktet på brunsnegler hver kveld gjennom hele sesongen, klippet dem i to, og bidro til å holde bestanden nede
- Svarprosenten på borettslagets HMS undersøkelse var på 100 %, og styret utarbeidet en handlingsplan for å systematisk følge opp og lukke større og mindre avvik. Beboere som meldte om avvik ble alle fulgt opp ved at styret tok kontakt med informasjon eller pålegg om tiltak
- Det er tidvis kameraovervåking av svalgang blokk 2 ved utvendig trapp, for å trygge beboerne etter perioder med uønsket trafikk. Kameraovervåkingen er skiltet
- Det er satt opp utelys på boden på øvre parkering for å lyse opp området bedre. Lyspærer i utelys og på fellesarealer, samt lysstoffrør i garasjekjeller er blitt skiftet fortløpende ved behov



## Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling torsdag 15.04.2021 har styret avholdt 11 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS handlingsplan og oppfølging av denne
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader
- Besvart henvendelser fra andelseiere, leverandører og eiendomsmegler
- Behandlet ulike søknader fra andelseiere
- Hatt kontakt med vår forretningsfører BORI

Av andre større saker kan nevnes:

- Oppdatering av vedlikeholdsplanen
- Budsjettering og tiltak for å øke borettslagets disponible midler
- Inngått ny avtale for snøbrøyting og vårfeing
- Inngått avdragsavtale på robotgressklippere

Av velferdstiltak og informasjon kan nevnes:

- Digitalt informasjonsmøte etter generalforsamlingen 28. april
- Beboermøte 29. november med gløgg og smultringer
- Informasjonsskriv til beboere sommer og vinter
- Dugnader vår og høst ble avviklet med stort oppmøte
- Torgfesten i august ble dessverre avlyst på grunn av dårlige værutsikter

Annen informasjon til andelseiere, beboere og andre:

- Borettslaget er varslet om søknad om endret bruk av næringsseksjonen i Eierseksjonsameiet Møllerstua Blokk 1 (seksjon 1) fra barnehage til pensjonat, og har tatt til motmæle med merknad til varselet. Saken er ikke til rettslig behandling.

## Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 2 655 253 og et positivt årsresultat på kr 2 482 159.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Kommunale avgifter har vært høyere enn budsjettert i 2021.
- Stor økning i strømkostnadene som ikke ble regnet med ved budsjettering.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 773 747.

## Kommentar til økonomi

Det er gjennomført vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplanen som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved låneopptak.



Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

På grunn av minkende disponible midler er det gjort et låneopptak på kr 2.000.000 for å utføre nødvendig vedlikehold som vil være med på å holde driftskostnadene stabile. Felleskostnadene ble øket med 10 % fra 01.01.2022 for å øke disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

## Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

### Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2022.

### Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

### Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2021.

### Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

### Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

## Planlagt vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold i 2022:

- Ventilasjonsrens i alle leiligheter
- Bytte alle gatelys til nye led lamper da mye jordfeil i de gamle lampene stadig slår ut kursen og mørklegger deler av borettslaget
- Tilstandsvurdering av alle takvinduer og tiltak ved fare for lekkasjer
- Helbeslag på de doble murpipene på blokkene for å hindre mer vannlekkasje i pipe og ned i takkonstruksjonen
- Vurdere om noe ytterpanel må byttes før fremtidig maleprosjekt
- Radonmåling
- Bytte av inntil 7 ytterdører

## Forsikring

### Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

### Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr



20878918.2. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

### **Skadedyr**

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

### **Ved skade**

For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORIs hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

### **Bruksoverlating (utleie mm)**

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no). Søknadsskjema kan også lastes ned fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontakinformasjon på både eier og beboer.

### **Forkjøpsrett**

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

### **Kabel-TV og bredbånd**

Tjenestene leveres av Telenor. (tidligere Canal Digital). Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se [www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/](http://www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/) for mer informasjon.

Dagens avtalepakke heter Komplet 20 og inneholder TV- og strømmetjenesten T-We og bredbånd 20 Mbps. Beboere kan selv kontakte Telenor og oppgradere bredbåndsavtalen for egen regning.

Kabel-TV dekoder skal stå igjen i boligen ved salg.

### **Parkering og lading av bil**



Borettslagets leiligheter har parkeringsplasser i garasjekjeller. Husene har parkering i egen carport/ garasje, og der det er mulighet kan det parkeres mellom husene. Det må søkes styret om å sette opp ladeenhet for elbil, og for husene må ladeenheten etableres på egen strømkurs og med overspenningsvern.

Parkering i gatene, utenfor husene eller på snuplass er ikke tillatt da det til enhver tid skal være mulig for utrykningskjøretøy, brøytebil og søppelbil å komme fram.

Biltrafikk på borettslagets torg bør i størst mulig grad unngås, med unntak for av- og pålessing.

Borettslaget har to oppmerkede områder for gjesteparkering.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	5 258 244	5 123 830	5 268 571	5 913 868
Andre inntekter	2	10 500	25 262	0	10 900
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 268 744</b>	<b>5 149 092</b>	<b>5 268 571</b>	<b>5 924 768</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	32 430	23 230	32 500	32 500
Styrehonorar	4	230 000	230 000	230 000	230 000
Revisjonshonorar	4	5 313	5 256	5 400	5 500
Forretningsførerhonorar		138 248	135 008	138 300	142 300
Konsulent tjenester	5	21 750	20 788	25 000	5 000
Kontingenter		26 907	25 611	27 800	30 600
Drift og vedlikehold	6	425 257	470 047	401 300	239 000
Større vedlikehold/påkostninger		0	0	0	2 000 000
Forsikringer		193 905	182 145	188 400	216 900
Kommunale avgifter		712 443	662 056	558 000	750 000
Eiendomsskatt		290 966	261 293	260 400	312 500
Energi/fyring	7	137 880	81 633	70 000	132 000
Kabel-TV og bredbånd	8	365 998	356 770	375 000	388 500
Andre driftskostnader	9	32 394	31 555	23 000	31 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 613 491</b>	<b>2 485 392</b>	<b>2 335 100</b>	<b>4 516 300</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 655 253</b>	<b>2 663 700</b>	<b>2 933 471</b>	<b>1 408 468</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		1 549	3 006	1 000	500
Rentekostnader		174 644	380 692	240 000	234 700
<b>Sum finansposter</b>		<b>-173 094</b>	<b>-377 686</b>	<b>-239 000</b>	<b>-234 200</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 482 159</b>	<b>2 286 013</b>	<b>2 694 471</b>	<b>1 174 268</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	12	2 482 159	2 286 013	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>2 482 159</b>	<b>2 286 013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 15	5 193 443	5 193 443
Bygninger	10, 15	70 815 099	70 815 099
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>76 008 542</b>	<b>76 008 542</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		7 079	36
Kortsiktige fordringer		0	25 262
Forskuddsbetalte kostnader		689 770	587 573
Bank		1 862 628	948 473
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 559 476</b>	<b>1 561 344</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 568 019</b>	<b>77 569 886</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	6 700	6 700
Opptjent egenkapital	12	31 037 469	28 555 310
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 044 169</b>	<b>28 562 010</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 15	19 768 344	22 349 692
Borettsinnskudd	14, 15	25 969 776	25 969 776
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>45 738 120</b>	<b>48 319 468</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		1	0
Leverandørgjeld		1 782 729	688 408
Annen kortsiktig gjeld		3 000	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 785 729</b>	<b>688 408</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 523 849</b>	<b>49 007 876</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 568 019</b>	<b>77 569 886</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Styret i Møllerstua Borettslag

Trude Elisabeth Bue  
Styreleder

Per Tore Aakre  
Styremedlem

Kjell Holmen  
Styremedlem

Hege Torbergsen  
Styremedlem

Randi Slemdal  
Styremedlem

430 Møllerstua Borettslag



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	2 462 592	2 225 929
Stipulerte renter	240 144	422 364
Stipulerte avdrag	2 555 508	2 438 052
Andre Leieinntekter	0	37 485
<b>Sum</b>	<b>5 258 244</b>	<b>5 123 830</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Innbetalt fra sameierne	10 500	25 262
<b>Sum</b>	<b>10 500</b>	<b>25 262</b>

Andre inntekter gjelder felleskostnader for barnehageseksjonen.



## NOTER

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	32 430	32 430
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-9 200
<b>Sum</b>	<b>32 430</b>	<b>23 230</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	230 000	230 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 313	5 256
<b>Sum</b>	<b>235 313</b>	<b>235 256</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

I tillegg har styret fått dekket utgifter til styremiddag kr 3 139,-.

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	18 000	10 063
Teknisk bistand	3 750	10 725
<b>Sum</b>	<b>21 750</b>	<b>20 788</b>

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	158 740	147 417
Vedlikehold VVS	0	5 636
Vedlikehold elektro	21 038	2 697
Vedlikehold utvendige anlegg	3 993	15 672
Heiskostnader	53 698	9 719
Vedlikehold garasjer	8 213	8 835
Andre drift/vedl. holdskostn.	0	3 898
Vedlikehold ventilasjon	8 426	33 938
Kostnader til dugnad	1 275	706
Renholdstjenester	45 531	45 144
Snøbrøyting/strøing/feiing	49 166	118 021
Gressklipping	75 179	78 365
<b>Sum</b>	<b>425 257</b>	<b>470 047</b>

430 Møllerstua Borettslag



**NOTER**

**Note 7 - Energi/fyring**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Strøm	137 880	81 633
<b>Sum</b>	<b>137 880</b>	<b>81 633</b>

**Note 8 - Kabel-TV og bredbånd**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kabel-TV	365 998	356 770
<b>Sum</b>	<b>365 998</b>	<b>356 770</b>

**Note 9 - Andre driftskostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Leiekostnader lokaler/parkering	1 200	0
Søppeltømming/Container	0	150
Lyspærer, sikringer m.m.	1 369	2 377
Sanitær- og renholdskostnader	1 133	759
Leie maskiner	600	0
Verktøy og redskaper	3 685	4 380
Nøkler, låser og skilt	1 442	0
Skadedyrarb. & Soppkontroll	3 161	0
Kontorrekvisita	574	2 071
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	913
Kostnader tillitsvalgte	3 139	2 965
Generalforsamling/årsmøte	9 245	7 784
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	220
Gaver	1 276	3 621
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 046	3 004
Velferdskostnader	1 611	3 312
<b>Sum</b>	<b>32 394</b>	<b>31 555</b>



## NOTER

### Note 10 - Anleggsmidler

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

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

### Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	67	100	6 700

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	28 555 310	26 269 297
Tilført til/fra EK fra årets resultat	2 482 159	2 286 013
Opptjent egenkapital 31.12	31 037 469	28 555 310

### Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	11446326 8	11446325 0	11441563 1
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	1999	1999	1999
Rentesats:	0.719 %	0.719 %	0.719 %
Beregnet innfridd:	01.01.2030	01.07.2029	01.01.2029
Opprinnelig lånebeløp:	10 625 000	19 095 000	19 435 000
Lånesaldo 01.01:	5 282 232	8 665 597	8 401 863
Avdrag i perioden:	568 979	990 255	1 022 114
Lånesaldo 31.12:	4 713 253	7 675 342	7 379 749
Saldo 5 år frem i tid:	2 095 385	3 119 801	2 678 286



**NOTER**

**Note 14 - Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	45 738 120	48 319 468
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	76 008 542	76 008 542
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	76 623 111	76 623 111



**NOTER**

**Note 16 - Disponible midler**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>872 936</b>	<b>1 073 956</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 482 159	2 286 013
Avdrag langsiktig gjeld	-2 581 348	-2 487 033
B. Årets endringer disponible midler	-99 189	-201 020
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>773 747</b>	<b>872 936</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	2 559 476	1 561 344
- Kortsiktig gjeld	1 785 729	688 408
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>773 747</b>	<b>872 936</b>



Resultat og balanse med noter for Møllerstua Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Møllerstua Borettslag**

Styreleder	Trude Elisabeth Bue (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Per Tore Aakre (sign.)	11.03.2022
Styremedlem	Kjell Holmen (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Hege Torbergsen (sign.)	14.03.2022
Styremedlem	Randi Slemdal (sign.)	13.03.2022



Til generalforsamlingen i Møllerstua Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Møllerstua Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 482 159. Årsregnskapet 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

### Ledelsens 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 avviklet.

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



## *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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 28. mars 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



Til generalforsamlingen i Møllerstua Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Møllerstua Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 482 159. Årsregnskapet 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

### Ledelsens 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 avviklet.

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



## *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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 28. mars 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

28.03.2022 22.51.47

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.