



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 270 054	3 267 674
Sum inntekter		2 270 054	3 267 674
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	
Annen driftskostnad		1 155 020	1 124 818
Sum kostnader		1 337 580	1 124 818
Driftsresultat		932 474	2 142 856
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 806	21 786
Sum finansinntekter		28 806	21 786
Annen finanskostnad		304 523	219 523
Sum finanskostnader		304 523	219 523
Netto finans		-275 717	-197 737
Resultat før skattekostnad		656 757	1 945 119
Årsresultat		656 757	1 945 119
Totalresultat		656 757	1 945 119
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		656 757	1 945 119
Sum overføringer og disponeringer		656 757	1 945 119



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		61 634 259	61 797 422
Sum varige driftsmidler		61 634 259	61 797 422
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		61 634 259	61 797 422
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 772	17 137
Sum fordringer		4 772	17 137
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		196 447	17 457
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		196 447	17 457
Sum omløpsmidler		201 219	34 594
SUM EIENDELER		61 835 479	61 832 016

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
Sum innskutt egenkapital		165 000	165 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 732 280	30 075 524
Sum opptjent egenkapital		30 732 280	30 075 524
Sum egenkapital		30 897 280	30 240 524
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 610 770	6 302 802
Øvrig langsiktig gjeld		25 234 128	25 234 128
Sum annen langsiktig gjeld		30 844 898	31 536 930
Sum langsiktig gjeld		30 844 898	31 536 930
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 802	1 469
Leverandørgjeld		9 052	25 562
Annen kortsiktig gjeld		36 446	27 531
Sum kortsiktig gjeld		93 300	54 563
Sum gjeld		30 938 198	31 591 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 835 479	61 832 017



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 475166

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 15.06.2024



Organisasjonsnr: 988 742 678
BORETTSLAGET MØLLERGATA 38

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 270 054	3 267 674
Sum inntekter		2 270 054	3 267 674
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	
Annen driftskostnad		1 155 020	1 124 818
Sum kostnader		1 337 580	1 124 818
Driftsresultat		932 474	2 142 856
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 806	21 786
Sum finansinntekter		28 806	21 786
Annen finanskostnad		304 523	219 523
Sum finanskostnader		304 523	219 523
Netto finans		-275 717	-197 737
Resultat før skattekostnad		656 757	1 945 119
Årsresultat		656 757	1 945 119
Totalresultat		656 757	1 945 119
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		656 757	1 945 119
Sum overføringer og disponeringer		656 757	1 945 119



Organisasjonsnr: 988 742 678
BORETTSLAGET MØLLERGATA 38

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		61 634 259	61 797 422
Sum varige driftsmidler		61 634 259	61 797 422

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		61 634 259	61 797 422
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		4 772	17 137
Sum fordringer		4 772	17 137

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		196 447	17 457
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		196 447	17 457

Sum omløpsmidler		201 219	34 594
------------------	--	---------	--------

SUM EIENDELER		61 835 479	61 832 016
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 732 280	30 075 524



Sum opptjent egenkapital	30 732 280	30 075 524
Sum egenkapital	30 897 280	30 240 524
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 610 770	6 302 802
Øvrig langsiktig gjeld	25 234 128	25 234 128
Sum annen langsiktig gjeld	30 844 898	31 536 930
Sum langsiktig gjeld	30 844 898	31 536 930
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	47 802	1 469
Leverandørgjeld	9 052	25 562
Annen kortsiktig gjeld	36 446	27 531
Sum kortsiktig gjeld	93 300	54 563
Sum gjeld	30 938 198	31 591 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	61 835 479	61 832 017



Organisasjonsnr: 988 742 678
BORETTSLAGET MØLLERGATA 38

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7484

Borettslaget Møllergata 38



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Møllergata 38

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 09:00 og lukker 24. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7484>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Møllergata 38



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Som møteleder for den digitale generalforsamlingen foreslås rådgiver i OBOS, Thomas Wiik.

Forslag til vedtak

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Merete Noer er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1.7484 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Styrets innstilling

Styret har besluttet å foreslå 100 000 kr i styrehonorar grunnet den ekstraordinære arbeidsbelastningen. I tillegg til våre vanlige ansvarsområder har vi vært involvert i omfattende oppgaver som lån og fasaderehabilitering, som har krevd mange telefonsamtaler og fysiske møter. Vi har også håndtert barsituasjonen, hvor vi har vært tilgjengelige sent på kveldene og har hatt opptil flere fysiske møter. Videre har det vært innbrudd, flere befaringer med ulike fagfolk, som rørleggere, elektrikere og låsesmeder. Dette er bare noe av oppgavene vi har håndtert i denne perioden.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Emina Sjekirica

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emilie Aubert
- Merete Noer



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Emina Sjekirica	Møllergata 38 A
Styremedlem	Emilie Aubert	Møllergata 38 A
Styremedlem	Merete Noer	Møllergata 38 A

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Møllergata 38

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

208 434

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

Borettslaget Møllergata 38 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- Styremøter; fasaderehabilitering, lån, økonomi
- Fasaderehabilitering (+ tatt opp lån). Mye telefonsamtaler, sms og befaringer.
- Gått gjennom alle avtaler for å minimere kostnader. Endret avtale med vaskefirma. Resten må vi vente med da det er bindende avtaler som ikke går ut enda.
- Nabovarsler fra beboer angående baren. Kontakt med advokat. Opptill flere klager på kveldstid + besøk inne i leiligheten for å høre støyen. 3 fysiske møter med bareieren og 3 fysiske møter med bareieren og beboeren. Totalt 6 møter til nå.
- Ulike befaringer hos beboere og i B blokka. Det har blant annet vært behov for rørlegger, elektriker og låsesmed.
- Forsøk på innbrudd 2 ganger, begge dørene i A blokka ble ødelagt. Vært i dialog med forsikringen + befaring.
- Ulike innkjøp til fellesen.
- 2 dugnader.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader under «Kostnader sameie», og består av driftskostnadene til det tilknyttede sameie som bl. annet håndterer kommunale avgifter, forsikring m.m.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Møllergata 38.

Lån

Borettslaget Møllergata 38 har lån i OBOS-banken. 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 2024.

Budsjettet er basert på 20 % økning av *kategori felleskostnader*, samt en oppjustering av innkrevningen for de leiligheter som har varmtvann. Økningene gjelder fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET MØLLERGATA 38

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET MØLLERGATA 38.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NXDW1-ESZ00-ZEBN8-AHXFA-SIH6U-FWN8



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-19 968	-10 240	-19 968	107 919
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		656 757	1 945 119	157 000	275 720
Tillegg for nye langsiktige lån	14	200 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-225 602	-292 009	-225 000	-214 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-666 430	-1 611 690	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		163 164	-51 149	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		127 888	-9 729	-68 000	61 720
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		107 919	-19 969	-87 968	169 639
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		201 219	34 594		
Kortsiktig gjeld		-93 300	-54 563		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		107 919	-19 969		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	430 879	454 343	400 536	437 544
Innkrevde felleskostnader	2	1 172 745	1 024 204	1 176 464	1 432 456
Andre inntekter		0	177 438	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 603 624	1 655 985	1 577 000	1 870 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-22 560	0	-22 000	-11 280
Styrehonorar	4	-160 000	0	-160 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-9 722	-12 541	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-92 640	-89 063	-94 000	-98 000
Konsulenthonorar	6	-6 363	-4 760	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-10 671	-105 126	-75 000	-25 000
Forsikringer		-9 637	-8 050	-8 000	-10 000
Kommunale avgifter		0	-172 657	0	0
Kostnader sameie	18	-756 623	-447 375	-477 000	-750 000
Energi/fyring		-74 528	-90 437	-90 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-102 564	-102 549	-110 000	-107 000
Andre driftskostnader	8	-92 274	-92 260	-85 000	-64 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 337 580	-1 124 818	-1 140 000	-1 265 280
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		266 044	531 166	437 000	604 720
Innbetalt andel fellesgjeld		666 430	1 611 690	0	0
DRIFTSRESULTAT		932 474	2 142 856	437 000	604 720
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	28 806	21 786	0	0
Finanskostnader	10	-304 523	-219 523	-280 000	-329 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-275 717	-197 737	-280 000	-329 000
ÅRSRESULTAT		656 757	1 945 119	157 000	275 720
Overføringer:					
Til annen egenkapital		656 757	1 945 119		



Borettslaget Møllergata 38

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	46 178 070	46 178 070
Tomt		15 392 690	15 392 690
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	63 499	226 662
SUM ANLEGGSMIDLER		61 634 259	61 797 422
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		295	10 565
Andre kortsiktige fordringer	12	4 477	6 572
Driftskonto OBOS-banken		196 165	17 182
Sparekonto OBOS-banken		283	276
SUM OMLØPSMIDLER		201 219	34 594
SUM EIENDELER		61 835 479	61 832 017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 33 * 5000		165 000	165 000
Annen egenkapital	13	30 732 280	30 075 524
SUM EGENKAPITAL		30 897 280	30 240 524
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 610 770	6 302 802
Borettsinnskudd	15	25 234 128	25 234 128
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 844 898	31 536 930
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 434	26 859
Leverandørgjeld		9 052	25 562
Påløpte renter		29 358	1 469
Påløpte avdrag		18 444	0
Annen kortsiktig gjeld	16	9 012	672
SUM KORTSIKTIG GJELD		93 300	54 563
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 835 479	61 832 017
Pantstillelse	17	70 624 660	68 924 660
Garantiansvar	18	0	1 405

Vedlegg 1

13 av 22

7484 - Årsrapport 2023.pdf



Oslo, 08.04.2024
Styret i Borettslaget Møllergata 38

Emina Sjekirica /s/

Emilie Aubert /s/

Merete Noer /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets



beregnete forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	987 715
Kabel-TV	103 356
Frysebokser	46 296
Brensel	34 932
Ekstra kapitalinnkalling	6 446
Avregning dugnad	-6 000
Kapitalkostnader på IN-lån	417 690
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	13 189
Overført til kapitalkostnader	-430 879
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 172 745

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/ 2022/2023, og er på kr 160 000. Det er utbetalt styrehonorar for 2 år, pga dårlig likviditet i 2022.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 722.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 363
SUM KONSULENTHONORAR	-6 363

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 990
Drift/vedlikehold VVS	-2 650
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 640
Kostnader dugnader	-391
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 671



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

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-74 000
Andre fremmede tjenester	-10 486
Andre kontorkostnader	-5 092
Bank- og kortgebyr	-2 697
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-92 274

NOTE: 9

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	911
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 156
Andre renteinntekter	26 732
SUM FINANSINTEKTER	28 806

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 348
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-288 632
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 822
Andre rentekostnader	-721
SUM FINANSKOSTNADER	-304 523

NOTE: 11

BYGNINGER

Bygninger	46 178 070
SUM BYGNINGER	46 178 070

Tomten er kjøpt.

Gnr.208/bnr.434

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

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	4 477
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 477

NOTE: 13

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	10 589 263
Egenkapital fra IN tidligere år	27 964 651



Borettslaget Møllergata 38

Egenkapital fra IN 2023	666 430
Reduksjon EK fra IN	-8 488 064
SUM ANNEN EGENKAPITAL	30 732 280

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2017	-400 932	
Nedbetalt tidligere	300 662	
Nedbetalt i år	53 538	
		-46 732

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2023	-200 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	29 817	
		-170 183

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig Landkreditt AS	-36 297 852	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 130 669	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	142 247	
Nedbetalt tidligere, IN	27 964 651	
Nedbetalt i år, IN	666 430	
		-5 393 855

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 610 770
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

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

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

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturaagebyr	-672
Til gode komm.avgifter tilhører snr 7485	-8 340

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 012
-----------------------------------	---------------



Borettslaget Møllergata 38

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	25 234 128
Pantelån	5 610 770
Påløpte avdrag	18 444
Beregnete IN-forpliktelser	20 143 017
TOTALT	51 006 359

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 18

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 86,89 % av Sameiet Møllergata 38.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 0.

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

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

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



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84585993. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.3** og **30.9** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.24

Selskapsnummer: 7484 Selskapsnavn: Borettslaget Møllergata 38

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Thomas Wiik fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Merete Noer er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Emina Sjekirica

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Emilie Aubert

Merete Noer



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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