



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 839 333
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MUNKEGATA 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Srija Nagendrarasa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 23.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		573 313	532 123
Sum inntekter		573 313	532 123
Kostnader			
Lønnskostnad	3	3 423	3 423
Annen driftskostnad	3	783 146	406 730
Sum kostnader		786 569	410 153
Driftsresultat		-213 256	121 970
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 579	758
Sum finansinntekter		1 579	758
Annen finanskostnad		167 793	106 170
Sum finanskostnader		167 793	106 170
Netto finans		-166 214	-105 412
Ordinært resultat før skattekostnad		-379 470	16 558
Ordinært resultat etter skattekostnad		-379 470	16 558
Årsresultat		-379 470	16 558
Totalresultat		-379 470	16 558
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-379 470	16 558
Sum overføringer og disponeringer		-379 470	16 558



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 846 000	13 846 000
Sum varige driftsmidler		13 846 000	13 846 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 846 000	13 846 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 366	10 349
Sum fordringer		12 366	10 349
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		274 790	395 951
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		274 790	395 951
Sum omløpsmidler		287 156	406 300
SUM EIENDELER		14 133 156	14 252 300

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			350 095
Udekket tap		29 375	
Sum opptjent egenkapital		-29 375	350 095
Sum egenkapital		-28 275	351 195
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 551 928	5 291 117
Øvrig langsiktig gjeld		8 588 900	8 588 900
Sum annen langsiktig gjeld		14 140 828	13 880 017
Sum langsiktig gjeld		14 140 828	13 880 017
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 338	623
Leverandørgjeld		4 421	8 082
Annen kortsiktig gjeld		14 844	12 383
Sum kortsiktig gjeld		20 603	21 088
Sum gjeld		14 161 431	13 901 105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 133 156	14 252 300



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502945

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 839 333
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MUNKEGATA 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Srija Nagendrarasa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 987 839 333
MUNKEGATA 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		573 313	532 123
Sum inntekter		573 313	532 123
Kostnader			
Lønnskostnad	3	3 423	3 423
Annen driftskostnad	3	783 146	406 730
Sum kostnader		786 569	410 153
Driftsresultat		-213 256	121 970
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 579	758
Sum finansinntekter		1 579	758
Annen finanskostnad		167 793	106 170
Sum finanskostnader		167 793	106 170
Netto finans		-166 214	-105 412
Ordinært resultat før skattekostnad		-379 470	16 558
Ordinært resultat etter skattekostnad		-379 470	16 558
Årsresultat		-379 470	16 558
Totalresultat		-379 470	16 558
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-379 470	16 558
Sum overføringer og disponeringer		-379 470	16 558



Organisasjonsnr: 987 839 333
MUNKEGATA 3 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 846 000	13 846 000
Sum varige driftsmidler		13 846 000	13 846 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		13 846 000	13 846 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		12 366	10 349
Sum fordringer		12 366	10 349

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		274 790	395 951
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		274 790	395 951

Sum omløpsmidler		287 156	406 300
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		14 133 156	14 252 300
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			350 095



Udekket tap	29 375	
Sum opptjent egenkapital	-29 375	350 095
Sum egenkapital	-28 275	351 195
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 551 928	5 291 117
Øvrig langsiktig gjeld	8 588 900	8 588 900
Sum annen langsiktig gjeld	14 140 828	13 880 017
Sum langsiktig gjeld	14 140 828	13 880 017
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 338	623
Leverandørgjeld	4 421	8 082
Annen kortsiktig gjeld	14 844	12 383
Sum kortsiktig gjeld	20 603	21 088
Sum gjeld	14 161 431	13 901 105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 133 156	14 252 300



Organisasjonsnr: 987 839 333
MUNKEGATA 3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

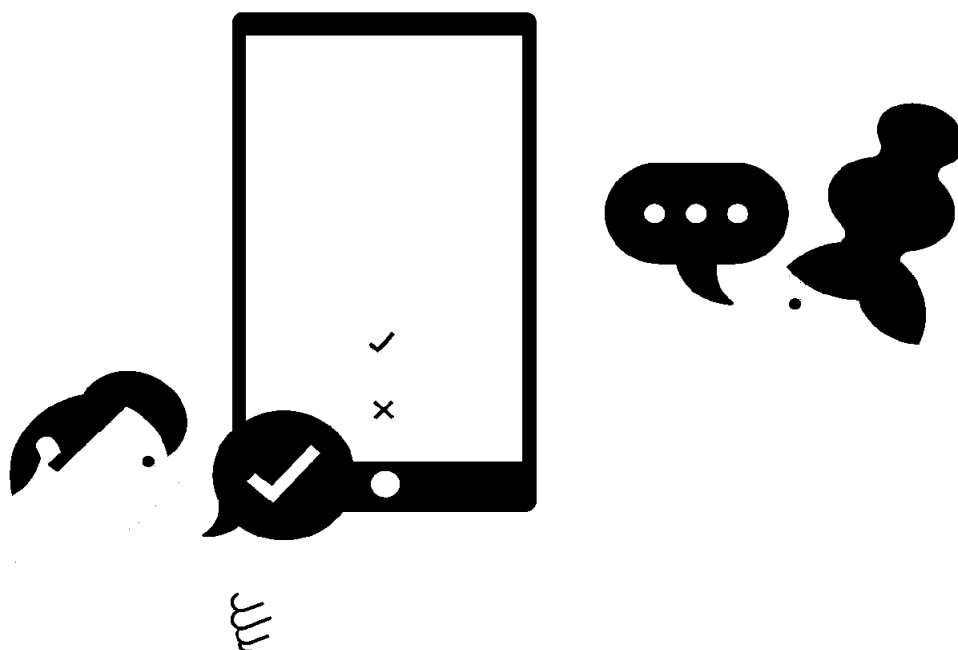
Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2023

Munkegata 3 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 21. mars - 24. mars 2023

Selskapsnummer: 5614





Velkommen til årsmøte i Munkegata 3 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 21. mars kl. 09:00 og lukker 24. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5614>

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 Munkegata 3 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 at Fride Bugge og Madoka Isobe signerer protokollen

Forslag til vedtak

Fride Bugge og Madoka Isobe 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. 5614 Årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 3 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 3 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Julie Askim



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Harald F. Skjerstad	Munkegata 3
Styremedlem	Julie Askim	Munkegata 3
Styremedlem	Sissel Merete Bjørkli	Munkegata 3
Varamedlem	Madoka Isobe	Munkegata 3

Valgkomiteen

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 Munkegata 3 Borettslag

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

Munkegata 3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987839333, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

233 277

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

Munkegata 3 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørmdal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt to styremøter, hvorav ett ordinært styremøte den 7. juli 2022 og et budsjettmøte den 31. oktober 2022.

- Brannsikringsarbeid i kjeller og loft ble gjennomført. Saken er godkjent og lukket av Oslo Brann og Redningsetat.
- Fellesutgifter ble i budsjettmøte vedtatt økt med 30 % for å klare neste års budsjett.
- Det oppsto en vesentlig forsinkelse i finansieringen av brannsikringstiltaket og lånet ble ikke utbetalt før etter ferdigstilling og forfalt faktura fra tjenesteyter. Mye av dette kan tilskrives Obos forvaltning.
- Styret har etterspurt og fått ny rådgiver hos Obos Forvaltning.
- Styret har fulgt opp renovasjonsetatens stemoderlige behandling og forbygging av avfallskontainere.
- Setningsskader på fasade over porten ble utbedret.
- Det ble avholdt dugnad i september.
Fremtidige planer
- Styret jobber med muligheten for å legge inn fiberkabel og få en bedre TV- og Bredbåndsløsning.
- Styret vurderer mulighetene for renovasjon av fasade fortløpende.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Munkegata 3 Borettslag.

Lån

Munkegata 3 Borettslag 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 2023.

Budsjettet er basert på 30 % økning av felleskostnadene fra januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Munkegata 3 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Munkegata 3 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Vedlegg 1

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

9 av 23

5614 Årsrapport.pdf
side 1 av 2

Pemneo document-key:GEAUK-3LDEK-CEW6K-V14HA-LZXSS-106X6



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)

Pemneo document key: GEAJK-3LDEK-CEWGGK-V14HA-LZXSS-106X6

Vedlegg 1

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

10 av 23

5614 Årsrapport.pdf
side 2 av 2



MUNKEGATA 3 BORETTSLAG ORG.NR. 987 839 333, KUNDENR. 5614

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		385 212	466 991	385 212	266 553
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-379 470	16 558	-230 723	-84 376
Tillegg for nye langsiktige lån	17	350 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-89 189	-98 337	-97 000	-74 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-118 659	-81 779	-327 723	-158 376
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		266 553	385 212	57 489	108 177
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		287 156	406 300		
Kortsiktig gjeld		-20 603	-21 088		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		266 553	385 212		



MUNKEGATA 3 BORETTSLAG ORG.NR. 987 839 333, KUNDENR. 5614

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		246 662	204 507	203 784	243 744
Innkrevde felleskostnader	2	326 616	326 616	326 216	425 256
Andre inntekter	3	35	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		573 313	532 123	530 000	669 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-423	-423	-423	-440
Styrehonorar	5	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Revisjonshonorar	6	-7 821	-7 923	-6 000	-8 300
Forretningsførerhonorar		-82 398	-80 075	-82 500	-86 500
Konsulenthonorar	7	-660	0	-5 000	0
Drift og vedlikehold	8	-394 074	-66 024	-306 150	-35 000
Forsikringer		-142 177	-106 737	-110 900	-196 000
Kommunale avgifter	9	-59 359	-57 412	-61 750	-69 851
Energi/fyring		-35 061	-31 546	-26 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-32 905	-29 863	-31 000	-37 585
Andre driftskostnader	10	-28 691	-27 151	-28 000	-32 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-786 569	-410 153	-660 723	-509 376
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-213 256	121 970	-130 723	159 624
DRIFTSRESULTAT		-213 256	121 970	-130 723	159 624
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 579	758	0	0
Finanskostnader	12	-167 793	-106 170	-100 000	-244 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-166 214	-105 412	-100 000	-244 000
ÅRSRESULTAT		-379 470	16 558	-230 723	-84 376
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	16 558		
Fra annen egenkapital		-379 470	0		



MUNKEGATA 3 BORETTSLAG ORG.NR. 987 839 333, KUNDENR. 5614

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 461 400	12 461 400
Tomt		1 384 600	1 384 600
SUM ANLEGGSMIDLER		13 846 000	13 846 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		57	103
Forskuddsbetalte kostnader		9 396	9 096
Andre kortsiktige fordringer	14	2 913	1 150
Driftskonto OBOS-banken		73 002	92 757
Skattetrekkskonto OBOS-banken		320	320
Sparekonto OBOS-banken		201 468	302 874
SUM OMLØPSMIDLER		287 156	406 300
SUM EIENDELER		14 133 156	14 252 300
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 100		1 100	1 100
Annen egenkapital	15,16	-29 375	350 095
SUM EGENKAPITAL		-28 275	351 195
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 551 928	5 291 117
Borettsinnskudd	18	8 588 900	8 588 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 140 828	13 880 017
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 844	12 383
Leverandørgjeld		4 421	8 082
Påløpte renter		1 338	623
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 603	21 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 133 156	14 252 300



	10		Munkegata 3 Borettslag
Pantstillelse	19	14 978 900	14 628 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2023
Styret i Munkegata 3 Borettslag

Svein Harald F. Skjerstad /s/ Julie Askim /s/ Sissel Merete Bjørkli /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter 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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	298 764
TV/bredbånd	27 852



Kapitalkostnader på IN-lån	230 215
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	16 447
Overført til kapitalkostnader	-246 662
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	326 616

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	35

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-423
SUM PERSONALKOSTNADER	-423

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 3 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 821.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-660
SUM KONSULENTHONORAR	-660

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-46 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-339 179
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 645
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-394 074

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-26 690
Renovasjonsavgift	-32 669
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-59 359

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-15 444
Renhold ved firmaer	-1 350
Andre fremmede tjenester	-8 515
Andre kontorkostnader	-1 170
Bank- og kortgebyr	-2 168
Konstaterte tap	-44
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-28 691

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	128
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 394
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	57
SUM FINANSINTEKTER	1 579

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-161 368
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 425
SUM FINANSKOSTNADER	-167 793

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 2005	12 461 400
SUM BYGNINGER	12 461 400

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.233/bnr.277

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-ordningen	2 913
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 913

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-439 588
Egenkapital fra IN tidligere	441 181
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-30 968
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-29 375



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

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-350 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	3 895	
		-346 105

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,40 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2008	-6 040 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	307 702	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	85 294	
Nedbetalt tidligere, IN	441 181	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-5 205 823

Lånet var avdragsfritt fram til 2018.

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-5 551 928**

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005 **-8 588 900**

SUM BORETTINNSKUDD **-8 588 900**

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 588 900
Pantelån	5 551 928
Beregnete IN-forpliktelse	410 213
	<hr/>
	14 551 041

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

Bygninger	12 461 400
Tomt	1 384 600
TOTALT	<hr/>
	13 846 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6600434. 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 oeef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.11 og 30.05 (innbetaling må være oss i hende senest 10 dager før låneforfall) 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2005 Borettslaget ble stiftet



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.03.23

Selskapsnummer: 5614 Selskapsnavn: Munkegata 3 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Fride Bugge og Madoka Isobe er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat 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 3 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Julie Askim

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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