



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 238 772
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

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, 05.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 229 681	5 276 983
Sum inntekter		5 229 681	5 276 983
Kostnader			
Lønnskostnad		63 118	60 755
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		79 069	72 397
Annen driftskostnad		3 792 241	3 853 279
Sum kostnader		3 934 428	3 986 431
Driftsresultat		1 295 253	1 290 552
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 131	9 408
Sum finansinntekter		3 131	9 408
Annen finanskostnad		1 524 760	1 577 976
Sum finanskostnader		1 524 760	1 577 976
Netto finans		-1 521 629	-1 568 569
Ordinært resultat før skattekostnad		-226 376	-278 017
Ordinært resultat etter skattekostnad		-226 376	-278 017
Årsresultat		-226 376	-278 017
Totalresultat		-226 376	-278 017
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-226 376	-278 017
Sum overføringer og disponeringer		-226 376	-278 017



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 494 600	78 494 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		286 699	338 014
Sum varige driftsmidler		78 781 299	78 832 614
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 781 299	78 832 614
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			108
Andre fordringer		195 026	157 315
Sum fordringer		195 026	157 423
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 961 761	2 351 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 961 761	2 351 751
Sum omløpsmidler		2 156 786	2 509 174
SUM EIENDELER		80 938 086	81 341 789



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 600	8 600
Sum innskutt egenkapital		8 600	8 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		737 092	963 468
Sum opptjent egenkapital		737 092	963 468
Sum egenkapital		745 692	972 068
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 600 000	40 600 000
Øvrig langsiktig gjeld		39 332 000	39 332 000
Sum annen langsiktig gjeld		79 932 000	79 932 000
Sum langsiktig gjeld		79 932 000	79 932 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		141 858	130 577
Leverandørgjeld		68 755	249 113
Skyldige offentlige avgifter		363	
Annen kortsiktig gjeld		49 418	58 030
Sum kortsiktig gjeld		260 394	437 720
Sum gjeld		80 192 394	80 369 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 938 086	81 341 789



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 734400

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 238 772
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

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, 30.07.2022



Organisasjonsnr: 948 238 772
MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 229 681	5 276 983
Sum inntekter		5 229 681	5 276 983
Kostnader			
Lønnskostnad		63 118	60 755
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		79 069	72 397
Annen driftskostnad		3 792 241	3 853 279
Sum kostnader		3 934 428	3 986 431
Driftsresultat		1 295 253	1 290 552
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 131	9 408
Sum finansinntekter		3 131	9 408
Annen finanskostnad		1 524 760	1 577 976
Sum finanskostnader		1 524 760	1 577 976
Netto finans		-1 521 629	-1 568 569
Ordinært resultat før skattekostnad		-226 376	-278 017
Ordinært resultat etter skattekostnad		-226 376	-278 017
Årsresultat		-226 376	-278 017
Totalresultat		-226 376	-278 017
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-226 376	-278 017
Sum overføringer og disponeringer		-226 376	-278 017



Organisasjonsnr: 948 238 772
MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	78 494 600	78 494 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	286 699	338 014
Sum varige driftsmidler	78 781 299	78 832 614
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	78 781 299	78 832 614
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer		108
Andre fordringer	195 026	157 315
Sum fordringer	195 026	157 423
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 961 761	2 351 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 961 761	2 351 751
Sum omløpsmidler	2 156 786	2 509 174
SUM EIENDELER	80 938 086	81 341 789

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	8 600	8 600



Sum innskutt egenkapital	8 600	8 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	737 092	963 468
Sum opptjent egenkapital	737 092	963 468
Sum egenkapital	745 692	972 068
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	40 600 000	40 600 000
Øvrig langsiktig gjeld	39 332 000	39 332 000
Sum annen langsiktig gjeld	79 932 000	79 932 000
Sum langsiktig gjeld	79 932 000	79 932 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	141 858	130 577
Leverandørgjeld	68 755	249 113
Skyldige offentlige avgifter	363	
Annen kortsiktig gjeld	49 418	58 030
Sum kortsiktig gjeld	260 394	437 720
Sum gjeld	80 192 394	80 369 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	80 938 086	81 341 789



Organisasjonsnr: 948 238 772
MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Til andelseierne i Midtstugrenda Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 31.03. 2022 kl. kl: 18.00 i Grendehuset.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Midtstugrenda Borettslag det kommende året.



Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registrering skjer ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Midtstugrenda Borettslag
avholdes torsdag den 31.03. 2022 kl: 18.00i Grendehuset.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021

3. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar kr. 50.000,- til fordeling mellom styremedlemmene.

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til endring av vedtektene § 2 med et nytt punkt 2-4 (se vedlegg)

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 17.02.2022

Styret i Midtstugrenda Borettslag

Morten Laurendz Harald Berntzen Lars Christian Dahll Bente Collett Knagenhjelm
Anne Naper Andersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Laurendz	Midtstugrenda 84
Styremedlem	Harald Berntzen	Midtstugrenda 154
Styremedlem	Lars Christian Dahll	Midtstugrenda 116
Styremedlem	Bente Collett Knagenhjelm	Midtstugrenda 94
Styremedlem	Anne Naper Andersen	Midtstugrenda 86
Varamedlem	John Peter Tollefsen	Midtstugrenda 118
Varamedlem	Per Ringså	Midtstugrenda 55

Valgkomiteen

Kari Hertzberg	Midtstugrenda 125
Tom Sønsteby	Midtstugrenda 92
Trond H. Scheie	Midtstugrenda 122

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Midtstugrenda Borettslag

Borettslaget består av 86 andelsleiligheter.

Midtstugrenda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948238772, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Midtstugrenda 41 – 162. Gårds- og bruksnummer: 33 / 2699.

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Midtstugrenda Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styrearbeidet ble også i 2021 i noe grad påvirket av den situasjonen vi var i med tanke på smittevern og restriksjoner. Styret har på tross av begrensede muligheter for å møtes fysisk, klart å gjennomføre en forsvarlig drift av borettslaget. Saker er løst gjennom styremøter, mailutvekslinger mellom styremedlemmene og enkeltstående møter knyttet til enkeltsaker. Arbeidet har vært tilrettelagt etter skriftlige retningslinjer og i tråd med tidligere praksis med hensyn til styring av borettslagets rutiner og økonomi. Hjemmesidene er benyttet som kanal for informasjon samt at en del dokumenter legges ut fortløpende. GrendaNytt legges inn på hjemmesiden. Styret benytter seg av OBOS sin styreportal styrerommet.no til innkalling til styremøter, skriving av protokoll, og som verktøy for oppfølging av HMS og enkeltsaker. Styreportalen benyttes også for oppfølging av regnskap, betale fakturaer, oppfølging av utestående fordringer og ellers som et verktøy for drift av borettslaget.

Det ble gjennomført en ekstraordinær generalforsamling den 11.11.21. Til behandling var en endring av § 3-1 siste avsnitt. Forslaget fra styret ble med stort flertall godkjent. Dette medførte en økning av verdien på leilighetene med 15% fra 01.01.22, samt en ytterligere økning fremover i tid slik at våre priser skal ligge på 90% av OBOS sine salgspriser i bydel Vestre Aker.

Styreleder har deltatt på alle styremøter i DES23.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 218 506.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -3 934 429.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -226 376 etter finanskostnader og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 896 392 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 925 000 til vedlikehold som omfatter utskiftning av råtnete rekkverk på en rekke verandaer. Det er også planlagt reasfaltering av Veien foran hus 6 og hus 16 inkludert parkeringsplass nr 7.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Siste halvdel av 2021 startet med historisk høye strømpriser. Det er signalisert at dette kan være store deler av året. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader enn regnskap for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 holder samme pris som for 2021.

Lån

Midtstugrenda Borettslag har lån i Nordea.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Midtstugrenda
Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning- Midtstugrenda Borettslag

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 avgjøre 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>.

Oslo, 19. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG ORG.NR. 948 238 772, KUNDENR. 7481

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 071 454	2 502 574	2 071 454	1 896 393
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-226 376	-278 017	1 630 400	45 684
Tilbakeføring av avskrivning 14	79 069	72 397	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 14	-27 754	-225 500	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-175 061	-431 120	1 630 400	45 684
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 896 392	2 071 453	3 701 854	1 942 077

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 156 786	2 509 174
Kortsiktig gjeld	-260 394	-437 721
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 896 392	2 071 453

MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG ORG.NR. 948 238 772, KUNDENR. 7481



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 218 506	5 235 800	5 366 000	5 212 000
Innbetalinger		0	21 620	0	0
Andre inntekter	3	11 175	19 563	10 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 229 681	5 276 983	5 376 000	5 232 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 118	-5 755	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-55 000	-55 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	14	-79 069	-72 397	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 700	-5 969	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-147 253	-143 173	-147 000	-150 935
Konsulenthonorar	7	-5 529	-10 708	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 487 010	-1 673 477	-1 295 000	-1 157 203
Forsikringer		-284 239	-238 192	-280 000	-289 321
Kommunale avgifter	9	-688 957	-738 312	-743 000	-746 200
Energi/fyring		-132 326	-28 368	-110 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-352 837	-285 077	-350 000	-361 657
Andre driftskostnader	10	-683 391	-730 004	-726 600	-665 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 934 429	-3 986 431	-3 745 600	-3 554 316
DRIFTSRESULTAT		1 295 253	1 290 552	1 630 400	1 677 684
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 131	9 408	0	0
Finanskostnader	12	-1 524 760	-1 577 976	0	-1 632 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 521 629	-1 568 569	0	-1 632 000
ÅRSRESULTAT		-226 376	-278 017	1 630 400	45 684

Overføringer:

Fra opptjent egenkapital -226 376 -278 017

MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG ORG.NR. 948 238 772, KUNDENR. 7481

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	70 604 575	70 604 575



Tomt		7 890 025	7 890 025
Andre varige driftsmidler	14	286 699	338 014
SUM ANLEGGSMIDLER		78 781 299	78 832 614

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader		0	710
Kundefordringer		0	108
Forskuddsbetalte kostnader		194 601	156 605
Andre kortsiktige fordringer	15	425	0
Driftskonto OBOS-banken		318 653	903 275
Sparekonto OBOS-banken		1 529 357	1 426 324
Innestående i andre banker		113 751	22 152
SUM OMLØPSMIDLER		2 156 786	2 509 174

SUM EIENDELER		80 938 086	81 341 789
----------------------	--	-------------------	-------------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Opptjent egenkapital		737 092	963 468
SUM EGENKAPITAL		745 692	972 068

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	40 600 000	40 600 000
Borettsinnskudd	17	39 332 000	39 332 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		79 932 000	79 932 000

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		49 313	49 907
Leverandørgjeld		68 755	249 113
Skyldige offentlige avgifter	18	363	0
Påløpte renter		141 858	130 577
Annen kortsiktig gjeld	19	105	8 123
SUM KORTSIKTIG GJELD		260 394	437 721

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 938 086	81 341 789
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	85 057 000	85 057 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2022

Styret i Midtstugrenda Borettslag



Morten Laurendz

Anne Naper Andersen

Harald Berntzen

Lars Christian Dahll

Bente Collett Knagenhjelm

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 151 432
Lån	1 751 612
Garasje	308 192
Eiendomsskatt	30 571
Refusjon eiendomsskatt	-23 301
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 218 506

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Elbil, abonnementsavgift	9 425
Salg av nøkler	1 750



Regnskapskorrigeringer	1
SUM ANDRE INNTEKTER	11 175

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-2 576
Naturalytelser speilkonto	2 576
Arbeidsgiveravgift	-8 118
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 118

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 55 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 175, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 700.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 529
SUM KONSULENTHONORAR	-5 529

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-509 278
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-822 961
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 521
Drift/vedlikehold brannsikring	-86 614
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 405
Kostnader leiligheter, lokaler	-6 195
Egenandel forsikring	-15 000
Kostnader dugnader	-3 036
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 487 010

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

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

Eiendomsskatt	-28 891
Refundert eiendomsskatt for 2020 og 2021	55 979
Vann- og avløpsavgift	-491 077
Feieavgift	-15 176
Renovasjonsavgift	-209 792
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-688 957

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-31 634
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 879
Verktøy og redskaper	-7 646
Vaktmestertjenester	-62 285
Renhold ved firmaer	-31 200
Snørydding	-225 829
Gressklipping	-153 741
Andre fremmede tjenester	-23 360
Trykksaker	-12 962
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-9 296
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 175
Andre kontorkostnader	-12 681
Porto	-2 861
Drivstoff biler, maskiner osv.	-180
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 880
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-4 180
Velferdskostnader	-78 552
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-683 391

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 033
Renter av kapitalkonto i Nordea	48
Andre renteinntekter	50
SUM FINANSINNTEKTER	3 131

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån 1 i Nordea	-751 113
Renter og gebyr på lån 2 i Nordea	-773 616
Andre rentekostnader	-31
SUM FINANSKOSTNADER	-1 524 760

NOTE: 13**BYGNINGER**



Kostpris/bokført verdi 1988 70 604 575

SUM BYGNINGER 70 604 575

Tomten ble kjøpt i 1988.

Gnr.33/bnr.2699

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Diverse

Tilgang 2001	79 169	
Avskrevet tidligere	-58 414	
Avskrevet i år	-4 151	
		16 604

Høytaleranlegg

Tilgang 2019	73 273	
Avskrevet tidligere	-17 097	
Avskrevet i år	-14 655	
		41 521

PC med utstyr

Tilgang 2021	27 754	
Avskrevet i år	-7 710	
		20 044

Ladestasjon for el bil nr 2

Tilgang 2020	225 500	
Avskrevet tidligere	-32 215	
Avskrevet i år	-32 214	
		161 071

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2017	142 375	
Avskrevet tidligere	-74 577	
Avskrevet i år	-20 339	
		47 459

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 286 699

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -79 069

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer 425

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 425

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea 1

Lånet har en rentebytteavtale (SWAP). Rentebytteavtalen varer til 2031.

Estimert effektiv rentesats (hensyntatt rentebytteavtalen) pr. 31.12.2021 var 4,0 %.



Lånets løpetid er er 19 år.

Opprinnelig 2005	-20 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-20 000 000

Nordea 2

Lånnet har en rentebytteavtale (SWAP). Rentebytteavtalen varer til 2031.

Estimert effektiv rentesats (hensyntatt rentebytteavtalen) pr. 31.12.2021 var 4,0 %.

Lånets løpetid er er 19 år.

Opprinnelig 2005	-20 600 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-20 600 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-40 600 000**

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1988	-39 332 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-39 332 000**

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-363
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-363**

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	-105
------------	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-105**

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	
Pantelån	39 332 000
TOTALT	40 600 000
	79 932 000

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

Bygninger	
Tomt	70 604 575
TOTALT	7 890 025
	78 494 600



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

John Peter Tollefsen Midtstugrenda 118

Lars Christian Dahll Midtstugrenda 116

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Morten Laurendz Midtstugrenda 84

Bente Knagenhjelm Midtstugrenda 94

Anne Naper Andersen Midtstugrenda 86

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Per Ringså Midtstugrenda 55

2. Ellen Catharina Bjercke Midtstugrenda 123

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Trond Scheie Midtstugrenda 59

Tom Sønsteby Midtstugrenda 92

Kari Hertzberg Midtstugrenda 125

I valgkomiteen for Midtstugrenda Borettslag

Kari Hertzberg
Tom Sønsteby
Trond H. Scheie



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 966328. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret så raskt som mulig. Styret melder skaden til forsikringsselskapet, som bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Det er registrert en vannskade og et branntilfelle i leilighetene i 2021.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes for hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemme forsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

Finans

Høsten 2016 reforhandlet vi ny avtale med Nordea Bank AS på borettslagets to lån. Renteutviklingen i 2020 viser at denne beslutningen har gitt oss lavere finanskostnader på det lånet som har flytende rente. Dette lånet (10 mill) har for tiden en effektiv rente på 1,53%.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Arbeidsmiljøet i borettslaget har vært godt. Borettslaget har ingen ansatte. Det har ikke vært ulykker eller skader i forbindelse med drift eller vedlikeholdsarbeider.

Vi hadde et branntilfelle på badet i leilighet 119 den 16 august. Etter en nøye gjennomgang i samarbeid med leverandør av brannalarmen (Sfty) konkluderte vi med at brannalarmen fungerte etter forventningene. Det derimot ikke har fungert like prikkfritt, er rehabiliteringen av leiligheten etter brannen. Det tok fem og en halv måned å bli ferdig



med dette arbeidet. Dette skyldes til dels elendig oppfølging av prosjektleder og sendretktighet i lf.

Eierne av leiligheten kom greit ut av prosessen og er fornøyd med resultat.

Styret benytter HMS systemet til OBOS for oppfølging av HMS for hele borettslaget. Det ble i 2021 gjennomført en brannøvelse med teori og praktisk slukkeøvelse.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og uteområdene.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker.

Hage og Vaktmester

Vedlikehold av utearealene på sommertid har vært gjennomført med kontraktsmessig innleid hjelp fra Gårdreform A/S. Vaktmestertjenesten er utført av Vaktmesterdrift A/S. Vaktmesterordningen med fast vaktmester 1 gang per uke har etter styrets oppfatning fungert godt, og flere beboere har for egen regning engasjert vaktmesteren til mindre oppdrag.

Det ble gjennomført to hoved-dugnader, 08. mai og 16. oktober, med stor og verdifull innsats fra mange beboere.

Avtale med 1Hjelpende Hånd for vinterarbeidet ble videreført for sesongen 2021/2022. For dette arbeidet viderefakturerer vi våre naboer i Midtstugrenda med en på forhånd avtalt fordelingsnøkkel.

Vedlikehold

I 2021 asfalterte vi hovedveien rundt området pluss deler av lokale veinettet.

Alle verandaer i hus 14 med følgende nummer:

61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, ble malt opp og alle råtne bord ble byttet i tillegg ble verandaene til leilighet 77 i hus 13, og leilighet 80 og 82 i hus 2 pusset opp. Rekkverk mellom hus 13 og 14 byttet ut, samt at rekkverket på verandaen utenfor Grendehuset pusset opp.

Omsetting av andeler.

I 2021 ble det omsatt 2 leiligheter. En ble overtatt på arv og en ble solgt til DES23 medlem. Begge leiligheter ble omsatt til maksimalprisene.

Sosial virksomhet

Rapport fra Venneforeningens arbeidsgruppe

Det har igjen vært et utfordrende år for sosialt samvær i Grenda vår, grunnet denne ikke særlig populære corona'en, som jo nå i to år har forandret livene våre.

Vi har dog heldigvis hatt noen sammenkomster, og det har vært fint:

- 8 Mai organiserte Venneforeningen tradisjonen tro dugnadslunch, denne gangen også med suppe . Alt ble servert ute, og vi hadde kringle og kaffe!
- Vi kunne ikke holde sommer fest i Juni, men vi inviterte til



- Sommerfest 19 august. Det ble servert koldtbord med gode mengder deilig vin og annen drikke, og igjen tradisjonen tro hadde vi marsipan kake til dessert, samt kaffe! Jon ble hyllet for sitt arbeid gjennom mange år som redaktør i Grendanytt; for en innsats! Han ble behørig hyllet med dikt forfattet av Lars Christian Dahl – og han fikk overrakt et kunstverk av Ørnulf Opdahl, noe han hadde spesielt ønsket seg. Veldig vellykket fest, som vi var glade for å ha kunnet gjennomføre.
- Høstdugnad med lunch 16 oktober hvor vi serverte suppe og baguetter, samt kringle med kaffe til dessert; denne gang innendørs.
- Julegranen ble tent først søndag i advent med deilig gløgg og julekaker; godt organisert og med fin julemusikk – og flotte bål!

Vi måtte dessverre utsette det planlagte og spennende foredraget vår alles Jon Aanerud hadde planlagt i November, men vi satser på at det kan komme på planen tidlig i 2022.

- **9 Desember** hadde vi invitert til julefest; dessverre måtte den avlyses bare et par dager i forveien, grunnet nye coronarestriksjoner. Som plaster på såret pakket vi innholdsrike juleposer; disse ble personlig levert på døren til våre beboere. Da var det ekstra hyggelig å ringe på alle dører!

Vi håper på et mer sosialt liv i 2022!

Venneforeningen