OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6350
MØLLESTRANDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MØLLESTRANDEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. april kl. 21:00 og lukker 17. april kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6350

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Beboermøte

I forkant av det digitale møte vil der bli beboermøte. Her vil årsmøteinnkallingen bli gjennomgått og det kan stilles spørsmål til saker i innkallingen. Møte blir i Møllendal Allmenning Paviljongen kl 19:00

Dersom papirstemmer benyttes må disse legges i styreleders postkasse i løpet av stemmeperioden.

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
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i MØLLESTRANDEN BORETTSLAG

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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Nina Steihaug er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Alexander Richard Craig-Craven og Øyvind Fromreide 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. Årsregnskap 2025.pdf
2. 6350 Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Nina Steihaug 0602D styremedlem - på valg

Nina Urke Ertesvåg 0402A styremedlem - ikke på valg

Chris-André Grimstad 0401A varamedlem - på valg

Sverre Øystein Woxen, 0602A varamedlem -på valg

Nye medlemmer:

Lars Olav Visnes 0503D styreleder - på valg

Annbjørg Haga 0304D styremedlem - på valg

Agnete Guro Lutro 0306D styremedlem - på valg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Olav Visnes

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Agnete Guro Lutro
- Anbjørg Haga
- Nina Steihaug

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Chris André Grimstad
- Sverre Woxen

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Lars Olav Visnes

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Annbjørg Haga

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025/2026.

Året har vært rolig og uten de store begivenhetene. Styret har vært opptatt med drifts- og vedlikeholdsproblemer, - som kan skyldes både svakheter ved selve bygget og driftsslitasje.

Styret avholder styremøter en gang i måneden, med unntak av sommermånedene, og jul og påske. I år har det blitt 8 møter i tillegg til årsmøte. Vi har også arrangert dugnad i 7. mai 2025.

For å holde seg oppdatert på hva som foregår i borettslaget gir vi ut fire nyhetsbrev i året, dette er en god informasjonskilde for den som liker å holde seg oppdatert på forhold rundt beboere, selve bygget og nabolaget, spesielt utbyggingsprosjektene.

Felleskostnadene skal dekke kostnader til drift og vedlikehold av bygg og anlegg. For 2026 ble kostnadene økt med 7%, - 5% for driftskostnadene og 2% for å bygge opp en bufferkonto.

Økonomien i 2025 har vært god, men vi ser at kostnadene øker, at det oppstår uventede hendelser som trenger utbedring, og en del slitasje i bygget kommer til syne. Vi venter mer av det samme, og økonomien kommer til å bli stram, også i 2026.

I 2025 har det vært 9 eierskifter, litt flere enn i tidligere år.

Styret har arbeidet med flere vanskelige saker, som også har medført store kostnader:

Varme i leilighetene, hvor rundt 10 leiligheter fremdeles sliter med varme. Vi har engasjert Rørleggerfirmaet Vestrheim for å søke etter årsaken og eventuelt mulige måter å fjerne problemet. Så langt, etter mange undersøkelser er vi ikke i mål. Vi har vel måttet innse at det foreligger byggetekniske feil, som vi ikke er i stand til å finne årsaken til, og derfor heller ikke kan reparere. Vi jobber fremdeles med saken.

Havari av motoren i garasjeporten. Havariet skjedde i desember, det gikk ikke an å reparere den og det har vært veldig vanskelig å få tak i ny motor. Garasjeporten måtte stå åpen, og vi var veldig sårbare for innbrudd. Motoren var på plass like over nyttår.

Drypp fra taket i garasjen. Det har dryppet vann fra rørene i taket og ned på garasjegulvet. Vannet har laget store dammer. Heldigvis har det ikke dryppet på parkerte biler. Etter mange søk ved hjelp av rørlegger Vestrheim har vi ikke funnet årsaken til lekkasjen. Vi har derfor heller valgt å sette opp renner i taket som fører vannet ut.

Energi. Styret har inngått avtale om Norgespris både for strøm i borettslaget med Fjordkraft, og med fjernvarme for beboerne med Lyse (Eviny via Elhub).

Gjenvinningsløsningen på Møllendal Allmenning. Dette i egentlig ikke en styresak, men angår alle oss som sorterermatavfall, glass og metall, papir og plast. Anlegget fungerer ikke, nedkastene blir tette og de tekniske løsningene er underdimensjonerte eller går i stykker. Vi samarbeider med Møllendal Vel og BIR; og krysser fingrene og håper på bedring.

Noe positivt til slutt. Kostnadene for **vintervedlikehold**har gått kraftig ned på grunn av vår «miniløsning», redusert areal, redusert antall oppmøte fra BOB og egeninnsats.

Fokuset vårt for 2025/2026 er å sikre regelmessig drift. Vi har avtale med en rekke tekniske serviceselskaper som støtter oss med årlig servicekontroller og tilkalling ved behov:

BOB - vaktmester, **Vestrheim** - rørlegger, **Bravida** - elektro og brannvern, **Hörmann** - garasjeport, **Schindler** - heis, **Brann- og sprinklerteknikk** - brannvern, **Boasson** - hageanlegg, **Sercuritas** - sikkerhet og utrykning og **Pelias** - skadedyrkontroll.

Det er planlagt en oppgradering av trappene til inngang A, med granittheller og varme i trinnene.

Det er ellers ikke planlagt større investeringer eller oppgraderinger i 2025/2026.

MØLLESTRANDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 915921604, KLIENTNR. 6350

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. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**617 819**	**749 825**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 676 413	20 966 956
Endring i egenkapital fellesanlegg		14 478	57 458
Økning annen langsiktig gjeld	16	0	750 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 353 858	-1 474 091
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-3 199 227	-20 429 493
Innsk. øremerk. bankkto		-524	-2 835
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**137 282**	**-132 005**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**755 101**	**617 819**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		823 419	728 539
Kortsiktig gjeld		-68 317	-110 721
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**755 101**	**617 819**

MØLLESTRANDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 915921604, KLIENTNR. 6350

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	3 575 011	4 471 873	4 009 104	4 364 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 935 472	3 490 812	3 935 896	4 217 000
Ladeinntekter elbil		100 379	0	0	170 000
Andre inntekter	3	7 800	166 278	10 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 618 662**	**8 128 963**	**7 955 000**	**8 751 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-19 740	-22 000	-22 720
Styrehonorar	5	-150 000	-140 000	-150 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-10 320	-9 853	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-138 705	-133 370	-142 000	-148 390
Konsulenthonorar		-9 563	-5 820	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-245 292	-987 418	-276 000	-309 000
Forsikringer		-3 788	0	0	0
Kommunale avgifter	8	-1 344 348	-1 248 843	-1 403 000	-1 376 000
Kostnader sameie	20	-841 832	-903 174	-736 000	-782 000
Energi/fyring	9	-185 328	-175 038	-175 000	-155 000
TV-anlegg/bredbånd		-453 454	-397 481	-420 000	-504 000
Andre driftskostnader	10	-210 243	-178 865	-201 200	-215 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 614 023**	**-4 199 602**	**-3 541 200**	**-3 689 110**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**4 004 639**	**3 929 361**	**4 413 800**	**5 061 890**
Innbetalt andel fellesgjeld		3 199 227	20 429 493	0	0
DRIFTSRESULTAT		**7 203 866**	**24 358 854**	**4 413 800**	**5 061 890**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 045	10 393	4 000	4 000
Finanskostnader	12	-2 533 498	-3 286 190	-2 877 000	-2 877 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 527 453**	**-3 275 797**	**-2 873 000**	**-2 873 000**
ÅRSRESULTAT		**4 676 413**	**21 083 057**	**1 540 800**	**2 188 890**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		4 676 413	21 083 057		

MØLLESTRANDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 915921604, KLIENTNR. 6350

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	232 057 500	232 057 500
Tomt		38 000 000	38 000 000
Øremerkede bankinnskudd		39 798	17 539
SUM ANLEGGSMIDLER		**270 097 298**	**270 075 039**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	5 093
Forskuddsbetalte kostnader		38 628	39 213
Andre kortsiktige fordringer	14	291 498	317 656
Driftskonto OBOS-banken		455 715	231 644
Sparekonto OBOS-banken		37 578	134 933
SUM OMLØPSMIDLER		**823 419**	**728 539**
SUM EIENDELER		**270 920 717**	**270 803 578**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 69 * 5000		345 000	345 000
Annen egenkapital	15	145 843 741	141 167 327
SUM EGENKAPITAL		**146 188 741**	**141 512 327**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	43 561 095	48 114 180
Borettsinnskudd	17	81 017 250	81 017 250
Andel gjeld i fellesanlegg	20	50 875	36 397
Annen langsiktig gjeld		34 439	12 704
SUM LANGSIKTIG GJELD		**124 663 659**	**129 180 531**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		52 836	76 080
Påløpte renter		12 125	14 697
Annen kortsiktig gjeld	18	3 356	19 944
SUM KORTSIKTIG GJELD		**68 317**	**110 721**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**270 920 717**	**270 803 578**
Pantstillelse	19	272 807 500	272 807 500
Garantiansvar	20	596 745	90 767

Bergen, 09.03.2026
Styret i Møllestranden Borettslag

Nina Steihaug/s/ Ola Marvin Leier/s/ Pamela Labelle/s/
Liv Ragni Sporsheim Gundersen/s/
Nina Urke Ertesvåg/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.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 409 080
Garasje	100 800
Kabel-tv	425 592
Kapitalkostnader IN I	3 595 688
Reg.kapitalkostnader IN I	-20 678
Fratrekk kapitalkostnader	-3 575 011
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 935 472**

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Salg av gressklipper	1 800
Forsikring	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 800**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 647

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 320
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 320**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 314
Drift/vedlikehold VVS	-7 095
Drift/vedlikehold elektro	-9 985
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	1
Drift/vedlikehold heisanlegg	-105 338
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 687
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-74 794
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-30 427
Kostnader dugnader	-3 653
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-245 292**

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-545 069
Vann- og avløpsgebyr	-485 203
Renovasjonsgebyr	-314 076
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 344 348**

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-152 237
Fjernvarme	-33 091
SUM ENERGI / FYRING	**-185 328**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annen leiekostnad	-1 200
Håndverktøy	-1 382
Diverse utstyr	-200
Vaktmestertjenester	0
Vakthold	-23 480
Renhold ved firmaer	-146 884
Andre driftskostnader	-15 960
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 647
Andre kontorkostnader	-305
Kontingenter	-13 800
Gave, ikke fradragsberettiget	-683
Bank- og kortgebyr	-2 481
Øreavrunding	8
Velferdskostnader	-230
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-210 243**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 122
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 169
Andre renteinntekter	1 754
SUM FINANSINNTEKTER	**6 045**

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 412 494
Pantegjeldsrenter	-80 686
Pantegjeldsrenter	-40 318
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 533 498**

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	232 057 500
SUM BYGNINGER	**232 057 500**

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

Andre kortsiktige fordringer	288 124
Til gode av eierne	3 374
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**291 498**

NOTE 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	31 785 759
Egenkapital fra IN tidligere år	135 460 674
Egenkapital fra IN 2025	3 199 227
Reduksjon EK fra IN	-24 601 919
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**145 843 741**

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 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,08 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2016	-189 040 250	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 776 284	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 162 517	
Nedbetalt tidligere, IN	135 460 674	
Nedbetalt i år, IN	3 199 227	
		-41 441 548
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,08 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2022	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	433 350	
Nedbetalt i år	176 480	
		-1 390 170
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,08 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-750 000	
Nedbetalt tidligere	5 762	
Nedbetalt i år	14 861	
		-729 377
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-43 561 095**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-81 017 250
SUM BORETTSINNSKUDD	**-81 017 250**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-3 356
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 356**

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	81 017 250
Pantelån	43 561 095
Beregnede IN forpliktelser	114 057 982
TOTALT	**238 636 327**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	232 057 500
Tomt	38 000 000
TOTALT	**270 057 500**

NOTE 20

GARANTIANSVAR - LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar

Akonto kostnader sameie 2025	676 884
Overføring til 6361 Møllestranden Eierseksjonssameie	168 555
Avregning kostnader 2024	16 232
Korrigering av fordeling kostnader 2019	-19 839
SUM	**841 832**

Selskapet eier 7024/7257 deler av Møllestranden Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 596 745,-

Selskapets andel i sameiet vises som gjeld under posten "andel gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Kortsiktig gjeld Møllestranden Eierseksjonssameie 2024	616 536,00
Prorataansvar (96,79%)	596 745,19

Til generalforsamlingen i Møllenstranden Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

HORDALAND REVISJON AS

Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Møllenstranden Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på 4 676 413. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 10. mars 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 14.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 17.04.26
Selskapsnummer: 6350 **Selskapsnavn:** MØLLESTRANDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Nina Steihaug er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Alexander Richard Craig-Craven og Øyvind Fromreide er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

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 160 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Lars Olav Visnes

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Agnete Guro Lutro

☐ Anbjørg Haga

☐ Nina Steihaug

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Chris André Grimstad

☐ Sverre Woxen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Lars Olav Visnes

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Annbjørg Haga

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim