



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 201 806
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: 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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2022

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, 09.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 369 297	3 847 211
Sum inntekter		5 369 297	3 847 211
Kostnader			
Lønnskostnad		312 634	312 634
Annen driftskostnad		6 529 272	1 915 294
Sum kostnader		6 841 906	2 227 928
Driftsresultat		-1 472 609	1 619 284
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 343	5 475
Sum finansinntekter		2 343	5 475
Annen finanskostnad			209
Sum finanskostnader		0	209
Netto finans		2 343	5 266
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 470 266	1 624 550
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 470 266	1 624 550
Årsresultat		-1 470 266	1 624 550
Totalresultat		-1 470 266	1 624 550
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 470 266	1 624 550
Sum overføringer og disponeringer		-1 470 266	1 624 550



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 696	52 562
Andre fordringer		1 281 099	228 179
Sum fordringer		1 292 795	280 741
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		725 248	3 346 042
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		725 248	3 346 042
Sum omløpsmidler		2 018 043	3 626 784
SUM EIENDELER		2 018 043	3 626 784

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 298 528	2 768 794
Sum opptjent egenkapital		1 298 528	2 768 794
Sum egenkapital		1 298 528	2 768 794
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		592 378	551 378
Annen kortsiktig gjeld		127 136	306 611
Sum kortsiktig gjeld		719 514	857 989
Sum gjeld		719 514	857 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 018 043	3 626 784



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 783024

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 201 806
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: 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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2022

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, 04.08.2022



Organisasjonsnr: 920 201 806
MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 369 297	3 847 211
Sum inntekter		5 369 297	3 847 211
Kostnader			
Lønnskostnad		312 634	312 634
Annen driftskostnad		6 529 272	1 915 294
Sum kostnader		6 841 906	2 227 928
Driftsresultat		-1 472 609	1 619 284
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 343	5 475
Sum finansinntekter		2 343	5 475
Annen finanskostnad			209
Sum finanskostnader		0	209
Netto finans		2 343	5 266
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 470 266	1 624 550
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 470 266	1 624 550
Årsresultat		-1 470 266	1 624 550
Totalresultat		-1 470 266	1 624 550
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 470 266	1 624 550
Sum overføringer og disponeringer		-1 470 266	1 624 550



Organisasjonsnr: 920 201 806
MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 696	52 562
Andre fordringer		1 281 099	228 179
Sum fordringer		1 292 795	280 741
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		725 248	3 346 042
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		725 248	3 346 042
Sum omløpsmidler		2 018 043	3 626 784
SUM EIENDELER		2 018 043	3 626 784
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 298 528	2 768 794
Sum opptjent egenkapital		1 298 528	2 768 794



Sum egenkapital	1 298 528	2 768 794
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	592 378	551 378
Annen kortsiktig gjeld	127 136	306 611
Sum kortsiktig gjeld	719 514	857 989
Sum gjeld	719 514	857 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 018 043	3 626 784



Organisasjonsnr: 920 201 806
MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

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



Årsmøte 2022

Møllers Hage Eierseksjonsse.

Digitalt årsmøte avholdes 16. mars - 19. mars 2022

Selskapsnummer: 7514





Velkommen til årsmøte i Møllers Hage Eierseksjonsse.

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 16. mars kl. 09:00 og lukker 19. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7514>

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. Montere adgangskontroll til boder
6. Automatisk døråpner til sykkelbod
7. Felles grill på uteområde
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Møllers Hage Eierseksjonsse.



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.

Forslag til vedtak

Wang Zhongyuan og Linn Aarsten 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. 7514 Årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 274 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 274 000

Sak 5

Montere adgangskontroll til boder

Forslag fremmet av: Tron Krosshaug

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Adgangskontroll med kort eller app i kjellerboder Adgangskontroll med kort vil gjøre det sikrere av tre årsaker:

1. Hver leilighet får kun tilgang til sin egen bod, hvilket reduserer tilgangen til en brøkdell
av hva det er i dag
2. Det vil være enkelt å sjekke hvem sitt kort som har vært benyttet i forkant av eventuelle
innbrudd
3. Lett å annullere kort som er meldt savnet. Dersom en nøkkel er borte må man skifte alle
låser før man kan være «trygg» Andre fordeler:
 - Kan potensielt oppgradere alle dører/låser med samme system for enkel og trygg
nøkkelløs adgang
 - Sannsynligvis mindre problematisk i forhold til personvern sammenliknet med
videoovervåkning

Styrets innstilling

Styret er negativ til forslaget. Dette vil ikke forhindre innbrudd til boder. Det er dyrt å installere dette. Kostnaden må enten skje via økt felleskostnader eller at hver eier for tilsendt regning hvis dette skal utføres. Styret vil innhente pristilbud og oppgi pris på generalforsamling 2022

Forslag til vedtak

Stem Ja hvis man ønsker adgangskontroll til boder



Sak 6

Automatisk døråpner til sykkelbod

Forslag fremmet av: Tron Krosshaug

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sameiet bør legge til rette for sykling. De manuelle dørene er problematisk for alle som bruker sykkelrommet, spesielt med kombinasjon med lastesykler, barn og bagasje

Styrets innstilling

Styret er nøytral til forslaget. Estimert kostnad ca 30 000 kr

Forslag til vedtak

Stem ja, hvis du ønsker at sameiet skal få dette installert

Sak 7

Felles grill på uteområde

Forslag fremmet av: Tron Krosshaug

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Viktig tiltak for det sosiale samholdet blant våre beboere. Det vil være supert i forbindelse med sommerfest, og attraktivt i forbindelse med andre arrangementer, f.eks. barnebursdager. Potensielle ulemper:

- Støy. Kan reguleres med ordensregler

Styrets innstilling

Styret er nøytral til forslaget. Det kan medføre røyk mot balkonger som vender mot bakgården.

Forslag til vedtak

Stem Ja hvis du ønsker utegrill på gårdstunet



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Sameiet trenger 2 nye styremedlemmer for 2 år. I tillegg trenger styret et ekstra styremedlem for 1 år. Send mail til styret hvis du ønsker å bli med i styret på mailadresse Mollershage@styrerrommet.no

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Linn Aarsten
Etter å ha vært styremedlem i Møllers Hage siden mars 2020, ønsker jeg å stille til gjenvalg for 2 nye år.
Jeg er utdannet siviløkonom og jobber som Business controller i Ruter. Jeg ser på meg selv som strukturert, hardtarbeidende og omgjengelig. Kvaliteter som kan komme godt med for å fortsette å jobbe for et trivelig bomiljø og en god drift av sameiet. Bor i nr 35
- Wang Zhongyuan
Jeg er daglig leder for Nor forvaltning regnskap AS per i dag. Min største delen av porteføljen bestått av boligsameier i de siste år.
Bor i nr 41.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fredrik Lundberg	Peter Møllers Vei 25
Styremedlem	Linn Aarsten	Peter Møllers Vei 35
Styremedlem	Murtaza Hussain	Peter Møllers Vei 29
Styremedlem	Anne Louise Morseth-Nordbryhn	Peter Møllers Vei 25
Styremedlem	Nicolay Folke Schrøder	Peter Møllers Vei 35

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Møllers Hage Eierseksjonsse.

Sameiet består av 167 seksjoner.

Møllers Hage Eierseksjonsse. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920201806, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Peter Møllers Vei 25 - 41

Gårds- og bruksnummer:

124 39

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Kontaktinfo:

Styret kan kontaktes på mollershage@styrommet.no

Hjemmesiden til sameiet er Vibbo.no

Beboerne har en egen Facebook side som heter Møllers Hage

Beboerne har en egen Facebook side som heter Utlån og leie av parkeringsplass Møllers Hage

Styremøter:

Sameiets styre har hatt 8 styremøter for 2021/2022.

Økonomi:

Sameiet har fått store økninger i regninger for 2021/2022.

Sameiet har hatt A- konto kommunal forbruk vann fra 2018 til 2020. i 2021 hadde sameiet avregning med Oslo kommune. Det viste seg at A-konto var for lavt og sameiet måtte betale ekstra for 2018 – 2020 på ca 1,6 millioner kroner + A konto måtte økes med 600 000 kr for 2021.

. Økningen for 2021 ble ca 600 000 kr ekstra i forhold til budsjett. Sameiet og Oslo kommune har nå endret til avregning en gang pr år.

I budsjett for 2022 har A- konto forbruk kommunal forbruk vann A-konto økt med 600 000 i forhold til budsjett 2020 og 2021. Store deler av ekstra betalingen har blitt hentet fra egenkapitalen.

Strøm og fjernvarme:

Strømregningene for fellesarealene har begynt å øke en del. Sameiet har fått store regninger for fjernvarme som gjelder for fellesområder radiatorer og til leilighetene via radiatorer og gulvvarme på badene.

Dermed har sameiet måtte øke A konto fjernvarme for å kunne dekke kostnadene for fjernvarme. A- konto fjernvarme vil bli justert ned når sameiet kommer ajour med kostnadene til fjernvarme. Hver leilighet betaler A konto fjernvarme og det avregnes en gang i året av Brunata/Obos. Avregningen blir sendt ut til hver leilighet innen april.

Grunnet sameiet har fått store utgiftsøkninger må større prosjekter som blir vedtatt på generalforsamlinger i 2022/2023 hente penger direkte fra hver seksjonseier ved at Obos sender ut regning til hver enkel seksjonseier for å dekke kostnader vedrørende slike prosjekter.

Enøk tiltak:

i 2020/2021 slo styret av alle radiatorene i sameiet fellesområder. Styret har oppdaget at det ikke er behov for at radiatorer i fellesområder skal stå på om vinteren.

Oppdager du at radiatorer i fellesområde står på, så slo den av. Hvis du føler at det er behov for at radiatorer skal være påslått i fellesområder, så send en mail til styret.

Prosjekter utført i 2021:

Det har blitt satt opp hekk langs veien ved blokk A, Dag Hammarskjolds vei.

Det har blitt satt opp lekestativ på gårdstunet.

Det har blitt satt opp utelys på gårdstunet og ved pergolaen.

**Gartnertjenester gårdstunet:**

T.o.m 2021 har det vært Skanska som har betalt for Gartnertjenester: Fra 2022 er det sameiet som må betale dette.

Ulovlig parkering i garasjen:

Sameiet har avtale med Oslo kranservice for fjerning av ulovlige parkerte biler i garasjeanlegget. Beboer kan selv bestille fjerning av ulovlig parkert bil på tlf 915 43 000. Det er ingen kode ved bestilling.

Det kan forekomme at sameiets servicebiler står parkert i garasjen ved stolpene grunnet service. Disse skal det ikke bestilles fjerning av.

Wifi i garasjen:

Sameiet har wifi i garasjen: Det heter Charge365. Passord er linkoffice2017. (små bokstaver)

Elbilading i garasjen:

Det tilbys elbilading i garasjen. De i midten er koblet til Charge365 ladeboks. De i midten må bestille og koble seg opp via Charge365.

De langs veggene har blå CEE kontakt/eventuelt satt opp egen ladeboks. Se vibbo.no for mere info eller send mail til mollershage@styrerrommet.no

Ved feil på ladeanlegget kan du sende sms til 911 02 829 for support eller sende mail til mollershage@styrerrommet.no

Parselhage:

Sameiet har parselhage på gårdstunet. Send mail til mollershage@styrerrommet.no hvis du ønsker en kasse. Sjekk Vibbo.no for info.

Vedrørende varme leiligheter:

Sameiet har hatt befarig av sameiet pga leilighetene blir varme om sommeren. Firma som har vært her har sjekket ventilasjonen, luftsirkulasjonen og isolasjonen på taket Det er ikke funnet noen fellesfeil.

Firma skal i vinter ca mars 2022 Thermofotografere vegger og tak i enkelte leiligheter for se om det kommer unormalt varme i leiligheter og om det er mulig å reklamere på dette til Skanska.

Firma anbefaler tiltak for å redusere varmen som kommer inn i leilighetene om sommeren:

Taket: isolere rørene bedre og male rørene i hvit farge.(Dette pga. rørene på taket blir oppvarmet av solen og innluft blir enda varmere.

Ventilasjonssystemet: Sette inn 7 kjøleaggregater(En i hver ventilasjon). Dette for å kjøle luften som kommer inn i leilighetene via ventilasjonsanlegget.

Pris totalt: 2,3 millioner: Når rapporten er ferdig vil styret ta opp saken igjen med Skanska. Forslag vil bli lagt frem for generalforsamlingen neste år.

Vennlig hilsen

Styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 5 369 297.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at innkreving av fjernvarme var beregnet for budsjett 2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 841 906.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større kostnader ved kommunale avgifter og drift/vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1 470 266 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 298 529.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet 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 835 000 til ordinært vedlikehold.

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

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 395 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Møllers Hage Eierseksjonsse..

Lån

Møllers Hage Eierseksjonsse. har ingen lån.

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 13% økning av felleskostnadene brøk bolig og likt bolig fra 01.04.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Møllers Hage Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Møllers Hage Eierseksjonssameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 sameiet 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no 7514 Årsrapport.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Møllers Hage Eierseksjonssameie

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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, 1. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 920 201 806, KUNDENR. 7514

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 186 546	3 748 744	6 678 000	5 313 000
Ladepunkt		61 559	0	0	0
Antenneanlegg		68 700	42 100	0	0
Andre inntekter	3	52 492	56 367	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		5 369 297	3 847 211	6 678 000	5 313 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 634	-38 634	-39 000	-39 000
Styrehonorar	5	-274 000	-274 000	-274 000	-282 000
Revisjonshonorar	6	-7 995	-7 906	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-218 020	-211 980	-215 500	-225 000
Konsulenthonorar	7	-22 950	-10 935	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 772 680	-965 737	-645 000	-835 000
Forsikringer		-371 912	-331 671	-348 254	-395 000
Kommunale avgifter	9	-2 600 915	-513 801	-514 715	-1 988 100
Energi/fyring		-182 227	1 408 605	-1 995 500	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-740 509	-686 875	-697 680	-766 000
Andre driftskostnader	10	-612 064	-594 994	-623 500	-807 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 841 906	-2 227 928	-5 369 149	-5 569 650
DRIFTSRESULTAT		-1 472 609	1 619 284	1 308 851	-256 650
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 343	5 475	0	0
Finanskostnader		0	-209	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 343	5 266	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 470 266	1 624 550	1 308 851	-256 650
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 624 550		
Fra opptjent egenkapital		-1 470 266	0		

**ORG.NR. 920 201 806, KUNDENR. 7514****BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 572	2 920
Kundefordringer		11 696	52 563
Forskuddsbetalte kostnader		206 082	225 259
Energiavregning	12	1 066 445	0
Driftskonto OBOS-banken		8 615	2 630 948
Driftskonto OBOS-banken II		5 008	5 008
Sparekonto OBOS-banken		711 625	710 086
SUM OMLØPSMIDLER		2 018 043	3 626 784
SUM EIENDELER		2 018 043	3 626 784
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 298 528	2 768 794
SUM EGENKAPITAL		1 298 528	2 768 794
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		98 442	110 938
Leverandørgjeld		592 378	551 378
Energiavregning	12	0	172 991
Annen kortsiktig gjeld	13	28 694	22 683
SUM KORTSIKTIG GJELD		719 514	857 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 018 042	3 626 784
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.03.2022

Styret i Møllers Hage Eierseksjonssameie

Fredrik Lundberg/s/

Linn Aarsten /s/

Murtaza Hussain /s/

Anne L. Morseth-Nordbryhn /s/

Nicolay Folke Schrøder /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskost brøk bolig	3 742 108
Felleskost likt bolig	449 460
Bredbånd	378 190
TV	372 300
Garasje	212 100
Felleskost brøk	29 664
Felleskost likt	2 724
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 186 546

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

BRUNATA	10 075
Fakturaomkostninger ladestasjon	1 196
Regnskapskorrigeringer	226
Nøkler	1 000
Charge 365	39 995
SUM ANDRE INNTEKTER	52 492

NOTE: 4

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 634
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-38 634
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 274 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 995.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 950
--	---------

Byggtek	-10 000
---------	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-22 950
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Lekolar AS	-256 875
------------	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-256 875
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-130 728
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-233 575
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-175 668
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-316 928
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-291 569
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-178 040
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-164 489
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 810
---------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 772 680
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 339 850
-----------------------	------------

Feieavgift	-160
------------	------

Renovasjonsavgift	-260 904
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 600 915
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-549 655
---------------------	----------

Andre fremmede tjenester	-39 824
--------------------------	---------

Trykksaker	-2 136
------------	--------



Andre kontorkostnader	-4 051
Porto	-7 277
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-5 320
Velferdskostnader	-1 750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-612 064

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 539
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	804
SUM FINANSINNTEKTER	2 343

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 492 680
SUM INNTEKTER	-1 492 680

KOSTNADER

Administrasjon	25 720
Fjernvarme	2 533 405
SUM KOSTNADER	2 559 125

SUM ENERGIAVREGNING	1 066 445
----------------------------	------------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr innbet.service	-35
Påløpte strømkostnader	-28 659

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-28 694
-----------------------------------	----------------



7514 - MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSE.

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2021

Tekst	BO7514	GA7514	NÆ7514	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	4 942 058	212 100	32 388	5 186 546
LADEPUNKT	61 559	0	0	61 559
ANTENNE ANLEGG	67 644	0	1 056	68 700
ANDRE INNTEKTER	52 492	0	0	52 492
SUM DRIFTSINNTEKTER	5 123 753	212 100	33 444	5 369 297
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-38 401	0	-233	-38 634
STYREHONORAR	-272 349	0	-1 651	-274 000
REVISJONSHONORAR	-7 947	0	-48	-7 995
FORR.FØRERHONORAR	-216 703	0	-1 317	-218 020
KONSULENTHONORAR	-22 722	0	-228	-22 950
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 726 457	-24 810	-21 414	-1 772 680
FORSIKRINGER	-369 385	0	-2 527	-371 912
KOMMUNALE AVGIFTER	-2 600 915	0	0	-2 600 915
ENERGI / FYRING	-182 227	0	0	-182 227
KABEL- / TV-ANLEGG	-740 509	0	0	-740 509
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-602 448	0	-9 616	-612 064
SUM DRIFTSKOSTNADER	-6 780 064	-24 810	-37 033	-6 841 906
DRIFTSRESULTAT:	-1 656 311	187 290	-3 588	-1 472 609
FINANSINNEKT/KOSTNAD				
FINANSINNEKTER	2 343	0	0	2 343
RES. FINANSINNT/KOSTN.	2 343	0	0	2 343
RESULTAT	-1 653 968	187 290	-3 588	-1 470 266



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styrommet har e-post mollershage@styrommet.no. Se Møllers Hage Eierseksjonssameies hjemmeside på <http://mollershage.herborvi.no> for ytterligere informasjon

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.

Vaktmester

Vaktmester i Bygårdsservice AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Henvendelser til vaktmester kan tas via styret.

Parkering

Sameiet har 101 parkeringsplasser som eies av den enkelte seksjonseier

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS på oef@obos.no. Skilt til postkasse sørger den enkelte beboer for og endring av navn på ringetablå bestilles hos styret. Se hjemmesiden for mer informasjon om dette.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6675226. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 16.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.03.22

Selskapsnummer: 7514 **Selskapsnavn:** Møllers Hage Eierseksjonsse.

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>Wang Zhongyuan og Linn Aarsten 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 274 000

For

Mot

Sak 5 Montere adgangskontroll til boder

Stem Ja hvis man ønsker adgangskontroll til boder

For

Mot

Sak 6 Automatisk døråpner til sykkelbod

Stem ja, hvis du ønsker at sameiet skal få dette installert

For

Mot

Sak 7 Felles grill på uteområde

Stem Ja hvis du ønsker utegrill på gårdstunet

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Linn Aarsten

Wang Zhongyuan

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.