



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 201 806
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 146 366	5 610 786
Sum inntekter		6 146 366	5 610 786
Kostnader			
Lønnskostnad		321 762	312 634
Annen driftskostnad		6 012 196	5 589 093
Sum kostnader		6 333 958	5 901 727
Driftsresultat		-187 592	-290 941
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 920	7 682
Sum finansinntekter		16 920	7 682
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		16 920	7 682
Resultat før skattekostnad		-170 672	-283 259
Årsresultat		-170 672	-283 259
Totalresultat		-170 672	-283 259
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-170 672	-283 259
Sum overføringer og disponeringer		-170 672	-283 259



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			11 630
Andre fordringer		277 371	377 938
Sum fordringer		277 371	389 568
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 650 538	2 313 565
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 650 538	2 313 565
Sum omløpsmidler		1 927 909	2 703 133
SUM EIENDELER		1 927 909	2 703 133

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		844 598	1 015 270
Sum opptjent egenkapital		844 598	1 015 270
Sum egenkapital		844 598	1 015 270
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		750 198	826 059
Annen kortsiktig gjeld		333 113	861 804
Sum kortsiktig gjeld		1 083 312	1 687 863
Sum gjeld		1 083 312	1 687 863
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 927 909	2 703 133



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 617713

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 201 806
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.08.2024



Organisasjonsnr: 920 201 806
MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 146 366	5 610 786
Sum inntekter		6 146 366	5 610 786
Kostnader			
Lønnskostnad		321 762	312 634
Annen driftskostnad		6 012 196	5 589 093
Sum kostnader		6 333 958	5 901 727
Driftsresultat		-187 592	-290 941
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 920	7 682
Sum finansinntekter		16 920	7 682
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		16 920	7 682
Resultat før skattekostnad		-170 672	-283 259
Årsresultat		-170 672	-283 259
Totalresultat		-170 672	-283 259
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-170 672	-283 259
Sum overføringer og disponeringer		-170 672	-283 259



Organisasjonsnr: 920 201 806
MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

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

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			11 630
Andre fordringer	277 371		377 938
Sum fordringer	277 371		389 568

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 650 538		2 313 565
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 650 538		2 313 565

Sum omløpsmidler		1 927 909	2 703 133
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 927 909	2 703 133
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	0		0
Sum innskutt egenkapital	0		0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	844 598		1 015 270
Sum opptjent egenkapital	844 598		1 015 270



Sum egenkapital	844 598	1 015 270
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	750 198	826 059
Annen kortsiktig gjeld	333 113	861 804
Sum kortsiktig gjeld	1 083 312	1 687 863
Sum gjeld	1 083 312	1 687 863
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 927 909	2 703 133



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7514

Møllers Hage Eierseksjonsse.



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 11. april kl. 09:00 og lukker 15. april 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 avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Opprette sosialkomite
7. Overvann i garasjeleggg
8. Overvann i bakgård
9. Lage vei fra nr 25-27 mot Gartnerløkka- Samme som det er ved nr 41 mot Gartnerløkka.
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Møllers Hage Eierseksjonsse.



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Camilla fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Martine Hillevi Solberg 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 årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1.7514 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 292 000 kr

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 292 000 kr

Sak 6

Opprette sosialkomite

Forslag fremmet av:

Sissil Lea Heggernes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bomiljø: Vi har bodd her et år nå, og opplever det som vanskelig å bli kjent med naboer. Når vi allikevel er på hils med noen få, er dette takket være fjorårets årsmøte og at vi prater med folk når brannalarmen går. Det kan være både sosiale og økonomiske grunner til å sette bomiljø på agendaen. Boligprisene har sunket og Løren har fått mye negativ medieoppmerksomhet mtp bomiljø. I tillegg har sameiet en Facebookside som fylles opp med oppslag om alt som er i uorden, med noen hederlige unntak. Jeg tenker at sameiet kan ha mye å tjene på å bruke noe midler på å fremme godt bomiljø, noe som kan gjøre sameiet attraktivt også for nye kjøpere. Dette trenger ikke være kostbart, men kan f.eks. være et arrangement for barn i parken, noe mer beplantning (blomster?) i parken, en tilstelning for beboerne i parken med svært lett bevertning? Et konkret forslag er å foreslå en sosialkomité med et lite budsjett.

Styrets innstilling

Styret er positiv til at det opprettes en sosialkomite.



Forslag til vedtak

Ja til at det opprettes en sosialkomite

Sak 7

Overvann i garasjeanlegg

Forslag fremmet av:

Marius Øseth/Amina Sahitovich

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ytret bekymring fra flere beboere rundt overvann/vannansamling i garasjeanlegget, og hvilket potensial dette har for skader på bygningsmassen. Høy luftfuktighet er også lite ideelt med tanke på rustdannelse på biler. Det vises bl.a. til lignende situasjoner i andre sameier/borettslag som har endt opp med rehabiliteringskostnader i millionklassen.

Vannansamlingene skaper også problemer med fremkommelighet ved nødutgang og i området rundt rampen mot garasjeporten.

Vannet som dras opp fra garasjen bidrar også i kuldeperioder til at det blir svært glatt mellom garasjeport og Peter Møllers vei, som skaper farlige/ubehagelige situasjoner for både gående og bilister.

Forslag til vedtak:

- Styret sørger for at det hyppig fjernes vann i garasjen, slik at det ikke bygger seg opp større vannansamlinger
1. i garasjen.
- Styret skaffer til veie en uavhengig fagrapport som gir status for bygningsmassen i garasjen, potensiale for skader over tid, kortsiktige tiltak for å utsette/eliminere ev. større kostnader, samt tidshorisont og kostnadsbilde for større utbedringstiltak. Rapporten må publiseres i sin helhet for beboere i egnet kanal (f.eks. Vibbo) i
2. løpet av H1 2024.
3. Styret vurderer å anskaffe en grovsuger, (plasseres f.eks. i sykkelboden), som kan brukes til å fjerne vann/skitt på individuelle plasser.

Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget. Dette vil medføre økte utgifter for sameiet.

Forslag til vedtak

Ja til forslag 1,2 og 3 i saken



Sak 8

Overvann i bakgård

Forslag fremmet av:

Marius Øseth/Amina Sahitovich

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Overgang mellom vinter/vår og på høsthalvåret blir det store mengder overvann på den største gressplenen i bakgården. Det fremstår som om det er totalt mangel på drenering, og gjør gressplenen ubrukelig i lange perioder, i tillegg til at den stort sett ser uestetisk ut.

Forslag til vedtak:

1. Styret undersøker og informerer sameiet om dette mulig kan være en reklamasjonssak opp mot utbygger
Styret undersøker om det er mulig å utbedre situasjonen rundt drenering/overvannshåndtering i bakgården,
2. og informerer sameiet om kostnadsbilde/fremdriftsplan for ev. utbedring i løpet av H1 2024

Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget. Angående punkt 1 har styret tidligere fått avslag på reklamasjon fra Skanska. Dette vil bety økte kostnader for sameiet.

Forslag til vedtak

Ja til forslaget

Sak 9

Lage vei fra nr 25-27 mot Gartnerløkka- Samme som det er ved nr 41 mot Gartnerløkka.

Forslag fremmet av:

Vinctoria Danielsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Denne vinteren opplevde jeg og mine barna et stort problem med å komme oss til Espira Gartnerløkka bhg og Løren skole. Vanligvis går vi ut utgangen 25 mot nabo sameie Gartnerløkka og går videre til bhg eller skole. For oss er det unaturlig å gå forbi utgangen 27, 31 og rundt blokka vår for å komme frem til bhg. Så går vi ut utgangen 25, forbi busker og nedover til den kommunale veien.

Alle ytterste utgangene har asfaltert vei til fortau eller kommunal vei, men ikke ut fra 25. Veien stopper rett ved inngangen 25 og fortsetter ikke videre.



Traktor samler alt snøen ved inngang fra lekeklassen og mot til lekeklassen fra vår side fra kommunal vei, som gjør det nesten umulig å komme seg ned mot nabo sameie. Vi måtte gå rundt og bruke ekstra tid på det istedenfor å gå rett ned som skulle ha vært en naturlig utvei til Gartnerløkka side/veien.

Det er flere av våre naboer som bruker samme vei for å levere barn i bhg, skole eller gå til busstopp.

Så mitt/vår forslag er å ha asfaltert/legge heller forlengelse av veien mot Gartnerløkka sameie slik at vi får en naturlig og logisk utvei fra vår side også.

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytral til forslaget. Dette vil medføre økte kostnader for sameiet.

Forslag til vedtak

ja til

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det trengs 3 styremedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Karl Erik Broten**
Jeg kunne godt tenke meg å stille til valg som styremedlem. Jeg bor i Peter Møllers vei 39. Jeg jobber som Finansdirektør i Telia. Min bakgrunn kan dere se på LinkedIn : (G) Karl Erik Brøten | LinkedIn
- **Linn Aarsten**
Etter å ha vært styremedlem i Møllers Hage i 4 år, ønsker jeg å stille til gjenvalg for 2 nye år. Jeg er utdannet siviløkonom og jobber som Business controller i Securitas. Jeg ser på meg selv som strukturert og omgjengelig, og ønsker å fortsette å jobbe for et godt bomiljø.
Peter Møllers vei 35.
- **Zhongyuan Wang**
Jeg er daglig leder for Nor forvaltning regnskap AS per i dag. Min største delen av porteføljen består av boligsameier i de siste år.
Peter Møllers Vei 41.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	Martine Hillevi Solberg	Peter Møllers Vei 41
Styremedlem	Zhongyuan Wang	Frydenhaugen 9

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Møllers Hage Eierseksjonssameie.

Sameiet består av 167 seksjoner.

Møllers Hage Eierseksjonssameie. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920201806, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 39

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

Møllers Hage Eierseksjonssameie. har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Kontaktinfo:

Styret kan kontaktes på mollershage@styrerommet.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 7 styremøter.

Økonomi:

Sameiet har fått store kostnadsøkninger 2023/2024 som gjelder forbruk vann til leilighetene. (Gjelder ikke fjernvarme). Det kommer kostnadsøkninger på dette på 200-300 000 pr år fram til 2028. Dette er den største kostnaden sameiet har. Oslo kommune melder om at forbruk vannavgiften skal økes mye fra fram til 2028.

Lysene i taket i bodene og i garasjen produseres ikke mer og sameiet må gå over til ledlys med ny armatur. Ca 200 stykk må byttes ut. Bytting av lysene vil gå over flere år. Det er satt av 150 000 kr i driftsbudsjettet 2024 for starte bytting av noen av lysene. Fordelen å gå over til led er at ledlys bruker mindre strøm.

Fjernvarmesystemet:

Assemblin har funnet hovedårsaken til at det har oppstått vannlekkasjer i fordelerskapet i leiligheter, ulyder og ustabil varme til radiatorer. Hovedårsaken er pga det er magnetitt/urenheter i systemet og det tetter pumpene som står inne i hver fordelerskap i leilighetene. Styret har bestilt spesialrensning av fjernvarmesystemet og rensing av alle pumpene inne i hver leilighet. Dette arbeidet har startet og forventes å bli ferdig utført i første kvartal. Assemblin vil fortsette med å rense vannet i fjernvarmesystemet i fremtiden. Kostnader for rensing er ca 165 000 kr ekskl. mva og 500 kr ekskl. mva pr leilighet. Disse kostnadene vil bli belastet driftsbudsjettet for 2023 og 2024.

Avregning fjernvarme:

Avregning av fjernvarme for 2023 sendes ut i løpet av 2 kvartal 2024 via regningen som sendes ut fra Obos hver måned.

Radiatorer i fellesområder:

Alle radiatorer i fellesområder skal være avslått. 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 kontakt styret.

Garasjeporten:

Garasjeporten kan åpnes med app/link, nøkkel eller oblat i bilvindu. Send sms til 911 02 829 hvis du ikke har fått utlevert oblat.

Ulovlig parkering i garasjen:

Sameiet har avtale med Oslo kranservice for fjerning av ulovlige parkerte biler i garasjeområdet. Beboer kan selv bestille fjerning av ulovlig parkert bil på tlf 915 43 000. Det er ingen kode ved bestilling. Yrkesbiler som har service for sameiet skal det ikke bestilles borttauing av.

Parselhage:

Sameiet har parselhage på gårdstunet. Det blir lagt ut info første kvartal hvert år at det tilbys.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

Eventuelle vesentlig avvik

Driftsinntektene er litt høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter. Disse inntektene er nærmere spesifisert i regnskapets note 3.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold, forsikring, energi/fyring og tv/bredbånd.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 844 597.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 680 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Møllers Hage Eierseksjonssameie.

Lån

Møllers Hage Eierseksjonssameie har ingen lån.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Møllers Hage Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Møllers Hage Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerelskap 7514 Årsrapport 2023.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 29. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 091 200	5 304 137	5 989 000	6 603 000
Ladeinntekter EL-bil		-16 357	103 197	0	50 000
Antenneanlegg		0	0	68 000	0
Andre inntekter	3	71 524	203 453	0	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 146 366	5 610 786	6 057 000	6 753 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 762	-38 634	-39 000	-39 762
Styrehonorar	5	-282 000	-274 000	-274 000	-302 000
Revisjonshonorar	6	-12 250	-11 625	-8 538	-15 000
Forretningsførerhonorar		-233 353	-224 345	-235 500	-240 000
Konsulenthonorar	7	-9 969	-9 400	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 682 713	-1 192 962	-1 165 000	-1 680 000
Forsikringer		-401 763	-335 110	-368 621	-450 000
Kommunale avgifter	9	-1 424 164	-1 255 108	-1 723 134	-1 606 350
Energi/fyring	10	-619 259	-1 153 955	-500 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-856 408	-770 053	-800 000	-890 000
Andre driftskostnader	11	-772 317	-636 534	-751 800	-841 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 333 958	-5 901 727	-5 880 593	-6 674 312
DRIFTSRESULTAT		-187 592	-290 941	176 407	78 688
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	16 920	7 682	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 920	7 682	0	0
ÅRSRESULTAT		-170 672	-283 259	176 407	78 688
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-170 672	-283 259		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		22 672	27 301
Kundefordringer	13	0	11 630
Forskuddsbetalte kostnader		254 699	247 441
Andre kortsiktige fordringer		0	103 197
Driftskonto OBOS-banken		1 422 963	2 094 961
Driftskonto OBOS-banken II		5 044	5 016
Sparekonto OBOS-banken		222 530	213 588
SUM OMLØPSMIDLER		1 927 909	2 703 133
SUM EIENDELER		1 927 909	2 703 133
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		844 598	1 015 270
SUM EGENKAPITAL		844 598	1 015 270
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		134 503	158 035
Leverandørgjeld		750 198	826 059
Energiavregning	14	198 610	703 734
Annen kortsiktig gjeld		0	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 083 312	1 687 863
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 927 909	2 703 133
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2024

Styret i Møllers Hage Eierseksjonssameie

Fredrik Lundberg /s/

Linn Aarsten /s/

Murtaza Hussain /s/

Martine Hillevi Solberg /s/

Zhongyuan Wang /s/

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

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

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. 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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk bolig	4 506 168
Felleskostnader likt bolig	541 530
Bredbånd	398 310
TV	392 370
Garasje	215 130
Felleskostnader brøk næring	34 524
Felleskostnader likt næring	3 168
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 091 200

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Brunata tidligere år	11 166
Gebyr	35
Regnskapskorrigeringer	178
Lader	2 325
Stripe Technology	57 820
SUM ANDRE INNETEKTER	71 524

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-39 762
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 762

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 2022/2023, og er på kr 282 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 969
SUM KONSULENTHONORAR	-9 969

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-81 971
Drift/vedlikehold VVS	-263 885
Drift/vedlikehold elektro	-91 061
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-161 648
Drift/vedlikehold heisanlegg	-304 536
Drift/vedlikehold brannsikring	-398 592
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-212 691
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-168 329
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 682 713

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 002 334
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-421 702
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 424 164

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-615 215
Andre fyringskostnader	-4 044
SUM ENERGI / FYRING	-619 259

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-12 250
Telefon-/kontormaskiner	-7 590
Lyspærer og sikringer	-1 064
Vaktmestertjenester	-676 183
Andre fremmede tjenester	-56 810
Trykksaker	-7
Porto	-60
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-5 334
Konstaterte tap	-1 657
Avsetning tap på fordringer	-8 464
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-772 317

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 231
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 819
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 780
Renter av for sent innbetalte kundefordringer	31
Andre renteinntekter	58
SUM FINANSINTEKTER	16 920

NOTE: 13**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	8 464
Avsetn. tap på krav	-8 464
SUM KUNDEFORDRINGER	0

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 227 500
SUM INNTEKTER	-2 227 500

KOSTNADER

Administrasjon	27 286
Fjernvarme	2 001 604
SUM KOSTNADER	2 028 890

SUM ENERGIAVREGNING	-198 610
----------------------------	-----------------

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.

Annen informasjon om sameiet

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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 11.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 15.04.24

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 Valg av møteleder</p> <p>Camilla fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Martine Hillevi Solberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

20 av 23

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 292 000 kr

For

Mot

Sak 6 Opprette sosialkomite

Ja til at det opprettes en sosialkomite

For

Mot

Sak 7 Overvann i garasjeanlegg

Ja til forslag 1,2 og 3 i saken

For

Mot

Sak 8 Overvann i bakgård

Ja til forslaget

For

Mot

Sak 9 Lage vei fra nr 25-27 mot Gartnerløkka- Samme som det er ved nr 41 mot Gartnerløkka.

ja til

For

Mot



Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Karl Erik Broten

Linn Aarsten

Zhongyuan Wang

22 av 23

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.