



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 483 781
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MØLLEHJULET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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 Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 805 544	15 772 844
Sum inntekter		16 805 544	15 772 844
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		5 591 093	4 558 111
Sum kostnader		5 819 293	4 786 311
Driftsresultat		10 986 251	10 986 533
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 541	9 679
Sum finansinntekter		5 541	9 679
Annen finanskostnad		3 934 436	4 224 680
Sum finanskostnader		3 934 436	4 224 680
Netto finans		-3 928 895	-4 215 001
Ordinært resultat før skattekostnad		7 057 357	6 771 532
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 057 357	6 771 532
Årsresultat		7 057 357	6 771 532
Totalresultat		7 057 357	6 771 532
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 057 357	6 771 532
Sum overføringer og disponeringer		7 057 357	6 771 532



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		463 581 107	463 669 190
Sum varige driftsmidler		463 581 107	463 669 190
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		463 581 107	463 669 190
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		394 684	2 641 494
Sum fordringer		394 684	2 641 494
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 784 885	3 416 126
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 784 885	3 416 126
Sum omløpsmidler		3 179 570	6 057 620
SUM EIENDELER		466 760 677	469 726 810

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		885 000	885 000
Sum innskutt egenkapital		885 000	885 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		76 353 872	69 296 515
Sum opptjent egenkapital		76 353 872	69 296 515
Sum egenkapital		77 238 872	70 181 515
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		248 076 807	255 774 346
Øvrig langsiktig gjeld		139 047 000	139 047 000
Sum annen langsiktig gjeld		387 123 807	394 821 346
Sum langsiktig gjeld		387 123 807	394 821 346
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 869 243	2 219 397
Leverandørgjeld		510 926	2 504 551
Annen kortsiktig gjeld		17 829	
Sum kortsiktig gjeld		2 397 998	4 723 949
Sum gjeld		389 521 805	399 545 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		466 760 677	469 726 810



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549548

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 483 781
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MØLLEHJULET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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 Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 994 483 781
MØLLEHJULET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 805 544	15 772 844
Sum inntekter		16 805 544	15 772 844
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		5 591 093	4 558 111
Sum kostnader		5 819 293	4 786 311
Driftsresultat		10 986 251	10 986 533
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 541	9 679
Sum finansinntekter		5 541	9 679
Annen finanskostnad		3 934 436	4 224 680
Sum finanskostnader		3 934 436	4 224 680
Netto finans		-3 928 895	-4 215 001
Ordinært resultat før skattekostnad		7 057 357	6 771 532
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 057 357	6 771 532
Årsresultat		7 057 357	6 771 532
Totalresultat		7 057 357	6 771 532
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 057 357	6 771 532
Sum overføringer og disponeringer		7 057 357	6 771 532



Organisasjonsnr: 994 483 781
MØLLEHJULET BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		463 581 107	463 669 190
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		463 581 107	463 669 190
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		394 684	2 641 494
Sum fordringer		394 684	2 641 494
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 784 885	3 416 126
Sum omløpsmidler		3 179 570	6 057 620
SUM EIENDELER		466 760 677	469 726 810
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		885 000	885 000
Sum innskutt egenkapital		885 000	885 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		76 353 872	69 296 515



Sum opptjent egenkapital	76 353 872	69 296 515
Sum egenkapital	77 238 872	70 181 515
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	248 076 807	255 774 346
Øvrig langsiktig gjeld	139 047 000	139 047 000
Sum annen langsiktig gjeld	387 123 807	394 821 346
Sum langsiktig gjeld	387 123 807	394 821 346
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 869 243	2 219 397
Leverandørgjeld	510 926	2 504 551
Annen kortsiktig gjeld	17 829	
Sum kortsiktig gjeld	2 397 998	4 723 949
Sum gjeld	389 521 805	399 545 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	466 760 677	469 726 810



Organisasjonsnr: 994 483 781
MØLLEHJULET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Møllehjulet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 22. april - 27. april 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Møllehjulet Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 22. april 2021 kl. 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 27. april 2021 kl. 09.00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Møllehjulet Borettslag. Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/652>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar for 2020/2021
5. Forslag til vedtektsendring.
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegert med vara til OBOS sin generalforsamling
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Møllehjulet Borettslag

Geir Ingar Jansen

Grete Berdal

Gamze Gursel

Einar Jensen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hamayun Malik og Lars Øystese er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. 652 årsrapport med regnskap.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Ingar Jansen	Turbinveien 5
Styremedlem	Grete Børdal	Turbinveien 5
Styremedlem	Ganze Gursel	Turbinveien 3
Styremedlem	Einar Jensen	Smeltedigelen 2
Varamedlem	Linda Christin Edvardsen	Turbinveien 5
Varamedlem	Alie Mikael Hetira	Smeltedigelen 2
Varamedlem	Eirik Søråa *trakk seg i juni 2020	Smeltedigelen 2

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Grete Børdal Turbinveien 5

Varadelegert

Geir Ingar Jansen Turbinveien 5

Valgkomiteen

Solveig Sibblund Brennan Turbinveien 3

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

Generelle opplysninger om Møllehjulet Borettslag

Borettslaget består av 177 andelsleiligheter.

Møllehjulet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994483781, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Turbinveien 1, 3 og 5
Smeltedigelen 2

Gårds- og bruksnummer :
236 218

Første innflytting skjedde i 2009.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Møllehjulet Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 13 821 400. Dette er kr 61 600 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avvik i kapitalkostnader som følge av renteendringer.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 819 293. Dette er kr 643 293 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avvik i posten drift og vedlikehold. Dette som følge av oppussing av oppganger og inngangsparti. Det er også bruk mer midler enn budsjettet på reparasjon av garasjeport og heisanlegg.

Resultat

Årets resultat på kr 7 057 357 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 2 984 144 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 4 073 213.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 781 572 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 750 000 til ordinært/ større vedlikehold som omfatter lovpålagt infrastruktur for el-billading, samt forventa reparasjonskostnader på garasjeporter og heiser. Det planlegges også rørspyling av alt røropplegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Betales gjennom Smeltedigelen Eierseksjonssameie. Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Eget energiregnskap, se egen note. Avregnes gjennom Smeltedigelen Eierseksjonssameie.

Forsikring

Borettslaget er forsikret via Smeltedigelen Eierseksjonssameie. Sameiet gikk over til nytt forsikringsselskap, Fremtind, i april 2020.

Lån

Møllehjulet Borettslag har lån i Husbanken, annuitetslån med kvartalsvis forfall til en flytende rentesats på 0,8% pr. mars 2021. Restløpetid iht. nåværende nedbetalingsplan er 39 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte fra kr 149 396 ekskl. mva. til kr 153 131 ekskl. mva. fra 01.01.21.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene kategori 101 og garasje kategori 003 med 7% fra 01.01.2021.



Styret ser på behov for en ytterligere økning av felleskostnadene på bakgrunn av fremlagte regnskap med reduksjon i disponible midler.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

SMELTEDIGELEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Borettslaget er medeier i sameiet Smeltedigelen Eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2019 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Møllehjulet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Møllehjulet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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



Uavhengig revisors beretning – Møllehjulet Borettslag



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 18. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



MØLLEHJULET BORETTSLAG ORG.NR. 994 483 781, KUNDENR. 652

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 333 672	1 311 827	1 333 672	781 572
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 057 357	6 771 532	4 497 000	5 639 094
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-4 713 395	-4 436 633	-4 497 000	-5 381 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-2 984 144	-2 313 054	0	0
Tilgang egenkapital i fellesanlegg		88 082	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-552 100	21 845	0	258 094
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		781 572	1 333 671	1 333 672	1 039 666
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 179 570	6 057 620		
Kortsiktig gjeld		-2 397 998	-4 723 949		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		781 572	1 333 671		



MØLLEHJULET BORETTSLAG ORG.NR. 994 483 781, KUNDENR. 652

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		8 641 200	8 661 313	8 707 248	7 381 992
Innkrevde felleskostnader	2	5 180 200	4 798 477	5 175 752	5 539 008
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 821 400	13 459 790	13 883 000	12 921 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 200	-28 200	-28 200	-29 610
Styrehonorar	4	-200 000	-200 000	-200 000	-210 000
Revisjonshonorar	5	-8 170	-7 905	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-186 745	-182 015	-187 475	-195 000
Konsulenthonorar	6	-49 701	-42 685	-30 000	-30 000
Kontingenter		-35 400	-35 400	-35 400	-35 400
Drift og vedlikehold	7	-1 333 457	-619 197	-857 014	-750 000
Kommunale avgifter	8	-4 607	-4 619	0	0
Kostnader sameie	19	-2 533 651	-2 305 388	-2 443 711	-2 565 896
TV-anlegg/bredbånd		-766 078	-714 071	-750 000	-782 000
Andre driftskostnader	9	-673 283	-646 832	-636 200	-675 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 819 293	-4 786 311	-5 176 000	-5 280 906
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		8 002 107	8 673 479	8 707 000	7 640 094
Innbetalt andel fellesgjeld		2 984 144	2 313 054	0	0
DRIFTSRESULTAT		10 986 251	10 986 533	8 707 000	7 640 094
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 541	9 679	0	0
Finanskostnader	11	-3 934 436	-4 224 680	-4 210 000	-2 001 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 928 895	-4 215 001	-4 210 000	-2 001 000
ÅRSRESULTAT		7 057 357	6 771 532	4 497 000	5 639 094
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 057 357	6 771 532		



MØLLEHJULET BORETTSLAG
ORG.NR. 994 483 781, KUNDENR. 652
BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	407 022 438	407 022 438
Tomt		56 467 562	56 467 562
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	91 107	179 190
SUM ANLEGGSMIDLER		463 581 107	463 669 190
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		394 684	2 602 648
Andre kortsiktige fordringer		0	38 272
Energiavregning	16	0	574
Driftskonto OBOS-banken		2 281 703	3 190 663
Sparekonto OBOS-banken		503 182	225 463
SUM OMLØPSMIDLER		3 179 570	6 057 620
SUM EIENDELER		466 760 677	469 726 810
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 177 * 5000		885 000	885 000
Annen egenkapital	13	76 353 872	69 296 515
SUM EGENKAPITAL		77 238 872	70 181 515
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	248 076 807	255 774 346
Borettsinnskudd	15	139 047 000	139 047 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		387 123 807	394 821 346
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		510 926	2 504 551
Påløpte renter		527 560	1 169 829
Påløpte avdrag		1 341 683	1 049 568
Kassekreditt (innvilget ramme 500 000.-)		0	0
Annen kortsiktig gjeld	17	17 829	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 397 998	4 723 949
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		466 760 677	469 726 810



10

Møllehjulet Borettslag

Pantstillelse	18	463 983 000	463 483 000
Garantiansvar	19	558 410	756 901

Oslo, 11.03.2021
Styret i Møllehjulet Borettslag

Geir Ingar Jansen /s/

Grete Berdal /s/

Gamze Gursel /s/

Einar Jensen /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 957 728
Garasje	209 880
Strøm elbil	8 000
Eiendomsskatt	4 592
Kapitalkostnader på IN-lån	8 628 609
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	12 591
Overført til kapitalkostnader	-8 641 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 180 200

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket bespising for kr 4 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 170.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-36 419
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 282
SUM KONSULENTHONORAR	-49 701

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malerfirma Inganr Gregersen, malerarbeider	-515 250
Drift/vedlikehold bygninger	-148 826
Drift/vedlikehold VVS	-9 125
Drift/vedlikehold elektro	-35 603
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 886
Drift/vedlikehold heisanlegg	-175 355
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 973
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-276 613
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-93 827
Erstatning v/vannskader	-11 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 333 457

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 607
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 607

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 574
Lyspærer og sikringer	-22 778
Vaktmestertjenester	-295 386
Renhold ved firmaer	-277 355
Andre fremmede tjenester	-18 675
Trykksaker	-3 895
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 050
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 300
Andre kontorkostnader	-4 470
Telefon, annet	-26 650
Porto	-5 889
Bank- og kortgebyr	-2 941
Velferdskostnader	-320
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-673 283

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	503
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 182
Andre renteinntekter	1 856
SUM FINANSINNTEKTER	5 541

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 927 805
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 631
SUM FINANSKOSTNADER	-3 934 436

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	407 022 438
SUM BYGNINGER	407 022 438

Tomten ble kjøpt i 2009.

Gnr.236/bnr.218

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

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	47 371 170
Egenkapital fra IN tidligere	30 955 261
Egenkapital fra IN 2020	2 984 144
Reduksjon EK fra IN	-4 956 703



SUM ANNEN EGENKAPITAL **76 353 872**

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

NOTE: 14**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Renter 31.12.2020 : 0,80%, løpetid 50 år

Opprinnelig 2010 2010 -324 443 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 37 713 393

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 4 713 395

Nedbetalt tidligere, IN 30 955 261

Nedbetalt i år, IN 2 984 144

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-248 076 807**

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009 -139 047 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-139 047 000**

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -2 353 433

SUM INNTEKTER **-2 353 433**

Fjernvarme 841 296

Strøm 1 512 137

SUM KOSTNADER **2 353 433**

SUM ENERGIAVREGNING **0**

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. 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: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-17 829
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-17 829

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	139 047 000
Pantelån	248 076 807
Påløpte avdrag	1 341 683
Beregnete IN-forpliktelse	28 982 702
TOTALT	417 448 192

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	407 022 438
Tomt	56 467 562
TOTALT	463 490 000

NOTE: 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar***

Selskapet eier 1078/1169 deler av Smeltedigelen Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Smeltedigelen Eierseksjonssameie som utgjør 558 410.-

Selskapets andel i Smeltedigelen Eierseksjonssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat 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.



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styrets arbeid 2020 – 2021

2020 er ble annerledesåret for oss alle – også i Møllehjulet, med liten anledning til å møtes fysisk, digitalt årsmøte og for oss den triste meldingen om at fungerende leder i borettslaget, Per Østmark, gikk bort i begynnelsen av juni, rett før årsmøtet. Per hadde kunnskap, erfaring og tid til å bygge opp driften av borettslaget og styret i de ti første årene i borettslagets historie.

Samtidig hadde Per mye av dokumentasjonen på PC-en sin og ikke minst i hodet hans, og styret har arbeidet for å gjenskape og sikre at dette nå blir lagret digitalt. >Alle i styret har nå tilgang til dette. Vi har også jobbet aktivt med at relevant informasjon blir delt med beboere.

Styret bruker nå i 2021 digitale flater aktivt. Aktuell informasjon finnes på nettsiden vår www.mollehjulet.no og vi svarer på henvendelser via styre-eposten vår styret@mollehjulet.no.

Styret har gjennomført 10 styremøter i perioden, og de faste oppgavene til styret omfatter

- Renhold og søppelhåndtering
- Vakthold og vaktmestertjenester, postkasser og beboerlister ved inngangene
- Brudd på husordensreglene
- Dyrehold
- Hjemmeside
- Oppfølging av uten områdene
- Sentralvarme
- Fremleie
- Vedlikehold og oppfølging av bygningsmassen.
- Samarbeid med forretningsfører

Videre har vi i styret i 2020 – 2021 hatt fokus på følgende

- Gjennomføre oppussing av oppgangene i borettslaget, forberedelsene var startet i 2019
- Få oversikt over økonomien vår, hvilke faste leverandøravtaler vi har, og også hva vi kan vente av større kostnader fremover. 10 år gjør at det er en del av det tekniske utstyret vårt som trenger utskifting, ekstra.
Møllehjulet har i dag lave felleskostnader sammenlignet med andre borettslag på samme størrelse og alder, de disponible midlene i borettslaget er i dag begrenset, og styret forventer husleie i løpet av 2021.
- Fordele styrets oppgaver mellom styremedlemmene, samt sikre at kommunikasjon med beboerne fungerer og alle får svar på mail.
- EL-bil lading. Etterspørsel etter plasser med lademuligheter øker, det kommer ny forskrift fra nyttår, og vi vil fortløpende utvide plasser i både U1 og U2. Pr mars 2021 har over halvparten av plassene i U1 og U2 tilgang til å koble på eget ladepunkt. Utarbeider oversikt over garasjelegger – og hvem som disponere hvilke garasjeplasser
- Garasjeportene nærmer seg behov for utskifting. Vi har vedlikeholdsavtale, men allikevel påløper høye driftskostnader
- Heismotor er byttet i en av heisene i 2020.



- Oppfølging av ventilasjonsanlegget. Bytte av motorer og filtre, måling av luftkvalitet.
- Innhentet tilbud på nøkkelfri åpning av fellesdører, dette skal vurderes sammen med andre større vedlikeholdsoppgaver, og beboerne blir involvert før evt bytte av låssystem.
- Vi har fått pålegg fra Elvia om at det må monteres egen måler for strøm for alle leilighetene. Sammen med OBOS-prosjekt arbeides det for at vi kan beholde dagens ordning.
- Vedlikeholdsavtale og oppfølging av brannvarslingssystem, samt utbedring av melding status i brann tavlene
- Skadedyr kontroll i et av kjellerlokalene.

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

Møllehjulet Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift AS. Kontaktes via styret.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Odin Renhold om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler kan Bestilles hos styret. Skilt til postkasse bestilles hos styret.

Vakthold

Felles avtale med Securitas.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 3140663. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å



sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.04 og 01.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Møllehjulet Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt med Telias kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.get.no.

**Energimerking**

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Oppussing av inngangspartier og oppganger	
2019	Oppussing oppganger	
2018	Ferdigstillelse gårdsrom	
2016	Videre arbeid med gårdsrom	Alt utvendig treverk er grunnet og malt og alle håndløpere på balkonger og fellesområder er skiftet ut.
2015	Oppgradering av gårdsrom	
2014	5-års befaring og vedlikehold av gårdsrom	
2009 - 2012	Diverse arbeid etter ettårsbefaringen	

Husordensregler/ Vedtekter finnes på VIBBO.



SMELTEDIGELEN EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 994 498 223, KUNDENR. 665

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 500 000	2 499 999	2 500 000	2 650 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 500 000	2 499 999	2 500 000	2 650 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-6 730	-5 625	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-42 725	-41 640	-42 700	-44 000
Konsulenthonorar	6	-3 998	-31 950	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-228 510	-283 055	-290 000	-290 000
Forsikringer		-514 754	-480 487	-500 000	-535 344
Kommunale avgifter	8	-1 042 786	-954 781	-1 042 940	-1 128 949
Andre anlegg	9	-521 638	-503 976	-500 000	-521 638
Energi/fyring		-115 820	-19 492	0	0
Andre driftskostnader	10	-109 162	-109 196	-99 836	-109 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 597 532	-2 441 613	-2 497 886	-2 652 641
DRIFTSRESULTAT		-97 532	58 386	2 114	-2 641
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 013	2 844	0	0
Finanskostnader		0	-864	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 013	1 980	0	0
ÅRSRESULTAT		-95 519	60 367	2 114	-2 641
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	60 367		
Fra opptjent egenkapital		-95 519	0		



**SMELTEDIGELEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 994 498 223, KUNDENR. 665**

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	12	2 575	2 571
Energiavregning	13	286 816	154 488
Driftskonto OBOS-banken		413 618	855 898
Sparekonto OBOS-banken		1 339	2 155
SUM OMLØPSMIDLER		704 347	1 015 111
SUM EIENDELER		704 347	1 015 111
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		98 798	194 316
SUM EGENKAPITAL		98 798	194 316
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		605 549	820 795
SUM KORTSIKTIG GJELD		605 549	820 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		704 347	1 015 111
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.20.2020

Styret i Smeltedigelen Eierseksjonssameie

Per Østmark /s/

Terje Arnesen /s/

Grete Berdal /s/



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar for 2020/2021

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 210 000.



Sak 5

Forslag til vedtektsendring.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelder for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Forslag til vedtak

Følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges en styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år, et styremedlem for 1 år da styremedlem Gamze Gursel trekker seg pga. flytting, og tre varamedlemmer for 1 år.

Innstilling

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Geir Jansen

Valg av 2 Styremedlem 2 år Velges for 2 år

Grete Berdal

Linda Edvardsen

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Nguyen Xuan Trung Tran

Aslaug

Bakke

Trine Kolbustuen

Valg av 1 Styremedlem 1 år Velges for 1 år

Alie Mikael Hetira

Vedlegg

1. Møllehjulet Borettslag- valgkomiteens innstilling.pdf



0652 Møllehjulet Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås, 2 år

Navn: Geir Jansen..... Adresse: Turbinveien 5, 0195 Oslo

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Einar Jensen..... Adresse: Smeltedigelen 2, 0195 Oslo

Som styremedlemmer foreslås, 2 år

Navn: Grete Berdal..... Adresse: Turbinveien 5, 0195 Oslo

Navn: Linda Edvardsen..... Adresse: Turbinveien 5, 0195 Oslo

Styremedlem foreslås, 1 år

Navn: Alie Mikael Hetira... Adresse: Smeltedigelen 2, 0195 Oslo

C. Som varamedlemmer foreslås, 1 år

1. Navn: Nguyen Xuan Trung Tran..... Adresse: Turbinveien 5, 0195 Oslo.....

2. Navn: Trine Kolbustuen..... Adresse: Turbinveien 3, 0195 Oslo.....

3. Navn: Aslaug Bakke..... Adresse: Turbinveien 3, 0195 Oslo

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: ... Geir Jansen..... Adresse: Turbinveien 5, 0195 Oslo.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Einar Jensen..... Adresse: Smeltedigelen 2, 0195 Oslo.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Solveig Brennan..... Adresse: Turbinveien 3, 0195

Navn: Kamile Gurzel..... Adresse: Turbinveien 3, 0195 Oslo.....

Dato 29.03.2021

I valgkomiteen for Møllehjulet Borettslag

Solveig Brennan



Sak 7

Valg av delegert med vara til OBOS sin generalforsamling

Det skal velges en delegert og en varadelegert til OBOS sin generalforsamling.

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Geir Jansen

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Einar Jensen



Sak 8

Valgkomite

Det skal velges to medlemmer til valgkomiteen.

Innstilling

Se valgkomitéens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomitemedlem Velges for 1 år

Solveig Brennan

Kamile Gurzel



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 22. april 2021 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 27. april 2021.

Selskapsnummer: 0652 **Selskapsnavn** Møllehjulet Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

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

Hamayun Malik og Lars Øystese velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av styrehonorar for 2020/ 2021:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 210 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Forslag til vedtektsendring, se innkallingen sak 5.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges en styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år, et styremedlem for 1 år da styremedlem Gamze Gursel trekker seg pga. flytting, samt tre varamedlemmer for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Geir Jansen	
Styremedlem 2 år	Grete Berdal	
Styremedlem 2 år	Linda Edvardsen	
Styremedlem 1 år	Alie Mikael Hetira	
Varamedlem	Nguyen Xuan Trung Tran	
Varamedlem	Trine Kolbustuen	
Varamedlem	Aslaug Bakke	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Det skal velges en delegert samt en varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Geir Jansen	
Vara for delegert	Einar Jensen	

Valg av valgkomite

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomitemedlem	Solveig Brennan	
Valgkomitemedlem	Kamile Gursel	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.