



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 623 169	16 805 544
Sum inntekter		14 623 169	16 805 544
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	228 200
Annen driftskostnad		5 250 699	5 591 093
Sum kostnader		5 490 309	5 819 293
Driftsresultat		9 132 860	10 986 251
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 847	5 541
Sum finansinntekter		1 847	5 541
Annen finanskostnad		1 951 540	3 934 436
Sum finanskostnader		1 951 540	3 934 436
Netto finans		-1 949 694	-3 928 895
Ordinært resultat før skattekostnad		7 183 166	7 057 357
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 183 166	7 057 357
Årsresultat		7 183 166	7 057 357
Totalresultat		7 183 166	7 057 357
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 183 166	7 057 357
Sum overføringer og disponeringer		7 183 166	7 057 357



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		463 663 410	463 581 107
Sum varige driftsmidler		463 663 410	463 581 107
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		463 663 410	463 581 107
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		9 591	
Andre fordringer		204 251	394 684
Sum fordringer		213 842	394 684
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 655 014	2 784 885
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 655 014	2 784 885
Sum omløpsmidler		2 868 856	3 179 570
SUM EIENDELER		466 532 266	466 760 677

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		885 000	885 000
Sum innskutt egenkapital		885 000	885 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		83 537 038	76 353 872
Sum opptjent egenkapital		83 537 038	76 353 872
Sum egenkapital		84 422 038	77 238 872
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		241 217 502	248 076 807
Øvrig langsiktig gjeld		139 047 000	139 047 000
Sum annen langsiktig gjeld		380 264 502	387 123 807
Sum langsiktig gjeld		380 264 502	387 123 807
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 810 532	1 869 243
Leverandørgjeld		35 195	510 926
Annen kortsiktig gjeld			17 829
Sum kortsiktig gjeld		1 845 726	2 397 998
Sum gjeld		382 110 228	389 521 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		466 532 266	466 760 677



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224434

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 994 483 781
MØLLEHJULET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 623 169	16 805 544
Sum inntekter		14 623 169	16 805 544
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	228 200
Annen driftskostnad		5 250 699	5 591 093
Sum kostnader		5 490 309	5 819 293
Driftsresultat		9 132 860	10 986 251
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 847	5 541
Sum finansinntekter		1 847	5 541
Annen finanskostnad		1 951 540	3 934 436
Sum finanskostnader		1 951 540	3 934 436
Netto finans		-1 949 694	-3 928 895
Ordinært resultat før skattekostnad		7 183 166	7 057 357
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 183 166	7 057 357
Årsresultat		7 183 166	7 057 357
Totalresultat		7 183 166	7 057 357
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 183 166	7 057 357
Sum overføringer og disponeringer		7 183 166	7 057 357



Organisasjonsnr: 994 483 781
MØLLEHJULET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		463 663 410	463 581 107
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		463 663 410	463 581 107
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		9 591	
Andre fordringer		204 251	394 684
Sum fordringer		213 842	394 684
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 655 014	2 784 885
Sum omløpsmidler		2 868 856	3 179 570
SUM EIENDELER		466 532 266	466 760 677
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	83 537 038	76 353 872
Sum opptjent egenkapital	83 537 038	76 353 872
Sum egenkapital	84 422 038	77 238 872
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	241 217 502	248 076 807
Øvrig langsiktig gjeld	139 047 000	139 047 000
Sum annen langsiktig gjeld	380 264 502	387 123 807
Sum langsiktig gjeld	380 264 502	387 123 807
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 810 532	1 869 243
Leverandørgjeld	35 195	510 926
Annen kortsiktig gjeld		17 829
Sum kortsiktig gjeld	1 845 726	2 397 998
Sum gjeld	382 110 228	389 521 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	466 532 266	466 760 677



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Møllehjulet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 3. april 2022

Selskapsnummer: 652





Velkommen til årsmøte i Møllehjulet Borettslag

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 30. mars kl. 09:00 og lukker 3. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/652>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar for 2021/ 2022
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Møllehjulet Borettslag



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

Lasse W. Erlund og Lars Erik 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. Årsrapport 2021 - Møllehulet Borettslag.pdf



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar for 2021/ 2022

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000. Bakgrunnen for økningen er at det har vært en merkbar økt arbeidsmengde på styret i det foregående styreåret. Dette går på beboersaker, innhenting anbud og oppfølging av vedlikeholdsarbeid. Samt iverksetting og drift av el-billading.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000.

Sak 5

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt tre varamedlemmer for 1 år.



Kommentar til innstillingen fra valgkomiteen til generalforsamlingen:

Kort om prosessen:

Valgkomiteen har hatt god dialog med styre under prosessen og fått tilbakemelding om behov samt hvilke kriterier som bør danne grunnlag for utvalg til styret. Beboere har blitt oppfordret til å melde interesse til styreverv på Vibbo, som er den borettslagets offisielle kommunikasjonskanal, i tillegg til uformell innlegg som ble lagt ut på facebook-gruppen til borettslaget. Valgkomiteen mottok tilbakemelding fra kun en beboer som meldte interesse. Samtidig har alle i styre som står på valg, meldt interesse for gjenvalg.

Oppsummering av innstillingen:

Valgkomiteen innstiller på gjenvalg for alle kandidatene i styre som har meldt interesse for dette. I tillegg innstilles det en ny kandidat til rollen som 3. vara i styre, samt 3 kandidater til valgkomiteen for neste år.

Viktig at generalforsamlingen bemerker seg:

Valgkomiteen mener innstillingen ivaretar en god kjønnsbalanse i styre, sikrer kontinuitet og får inn nye krefter. De innstilte kandidatene fremstår som motiverte og har uttrykt at det er skapt et godt samarbeidsklima i styret. Valgkomiteen foreslås styrket med en ekstra representant sammenlignet med 2021, siden det til neste år skal velges leder og styre har ønsket at komiteen ikke blir sårbar ved frafall.

Svakheter med innstillingen som kan trekkes fram er at det ikke er noen kandidater fra Turbinveien 1 og at det har vært få kandidater for valgkomiteen å velge i mellom. Til neste år oppfordres det til at styre på forhånd prøver å skape interesse for styrearbeidet i borettslaget, slik at styre kan sikres gode kandidater også i fremtiden.

Vi anser det som uheldig og en svakhet for borettslaget at styrets nestleder og leder står på valg samme år. Dette er en konsekvens av brå bortfall av tidligere styreleder. Valgkomiteen anbefaler derfor at nestleder-vervet til neste år kun innstilles for ett (1) år, slik at denne svakheten rettes opp.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alie Mikael Hetira
- Einar Jensen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Asbjørg Magnhild Bakke
- Lady Johanna Torres



- Nguyen Xuan Trung Tran

Vedlegg

1. Valgbrev - Valgkomiteens innstilling for møllehjulet borretslag 2022.pdf

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Geir Ingar Jansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Grete Berdal

Sak 8

Valg av valgkomite

Det skal velges 3 medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Kamile Gursel
- Solveig Sibblund Brennan
- Tom Fredrik Blenning



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Ingar Jansen	Turbinveien 5
Nestleder	Grete Berdal	Turbinveien 5
Styremedlem	Linda Christin Edvardsen	Turbinveien 5
Styremedlem	Alie Mikael Hetira	Smeltedigelen 2
Styremedlem	Einar Jensen	Smeltedigelen 2

Varamedlem	Asbjørg Magnhild Bakke	Turbinveien 3
Varamedlem	Nguyen Xuan Trung Tran	Turbinveien 5

*Trine Kolbustuen trakk seg som varamedlem pga. flytting like etter ordinær generalforsamling i 2021.

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Geir Ingar Jansen	Turbinveien 5
-------------------	---------------

Varadelegert

Einar Jensen	Smeltedigelen 2
--------------	-----------------

Valgkomiteen

Solveig Sibblund Brennan	Turbinveien 3
Kamile Gursel	Turbinveien 3

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

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 og 5
Smeltedigelen 2
Turbinveien 3

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 (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 13 186 105. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avvik i kapitalkostnader som følge av renteendringer.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 490 309. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avvik i posten drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 7 183 166 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 2021 ble det innbetalt kr 1 437 064 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr 5 746 102.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 023 129 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til ordinært vedlikehold samt vedlikehold og oppgradering og serviceavtaler av teknisk infrastruktur.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Møllehullet Borettslag har lån i Husbanken, annuitetslån med kvartalsvis forfall til en flytende rentesats på 0,72% pr. februar 2022. Restløpetid iht. nåværende nedbetalingsplan er 38 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises det til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5% fra 01.01.2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

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

Styret vil ta en fortløpende vurdering av behov for økning av felleskostnader, og det vil trolig komme en økning på inntil 10% i løpet av 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SMLETEDIGELEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Borettslaget er medeier i Smeltedigelen Eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2020 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

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 74, 0405 Oslo, Norge
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Møllehullet Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 22. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



MØLLEHULET 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		781 572	1 333 672	781 572	1 023 130
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 183 166	7 057 357	5 639 094	6 038 094
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-5 422 241	-4 713 395	-5 381 000	-5 487 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-1 437 064	-2 984 144	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-82 304	88 082	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		241 557	-552 100	258 094	551 094
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 023 129	781 572	1 039 666	1 574 224
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 868 855	3 179 570		
Kortsiktig gjeld		-1 845 726	-2 397 998		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 023 129	781 572		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		7 358 257	8 641 200	7 381 992	7 229 412
Innkrevde felleskostnader	2	5 827 848	5 180 200	5 539 008	6 103 588
SUM DRIFTSINNEKTER		13 186 105	13 821 400	12 921 000	13 333 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-29 610	-28 200	-29 610	-29 610
Styrehonorar	4	-210 000	-200 000	-210 000	-210 000
Revisjonshonorar	5	-9 995	-8 170	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-191 415	-186 745	-195 000	-199 000
Konsulenthonorar	6	-17 216	-49 701	-30 000	-30 000
Kontingenter		-35 400	-35 400	-35 400	-35 400
Drift og vedlikehold	7	-1 073 917	-1 333 457	-750 000	-1 000 000
Kommunale avgifter	8	-4 142	-4 607	0	0
Kostnader sameie	19	-2 484 662	-2 533 651	-2 565 896	-2 565 896
TV-anlegg/bredbånd		-769 032	-766 078	-782 000	-790 000
Andre driftskostnader	9	-664 920	-673 283	-675 000	-693 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 490 309	-5 819 293	-5 280 906	-5 561 906
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		7 695 796	8 002 107	7 640 094	7 771 094
Innbetalt andel fellesgjeld		1 437 064	2 984 144	0	0
DRIFTSRESULTAT		9 132 860	10 986 251	7 640 094	7 771 094
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 847	5 541	0	0
Finanskostnader	11	-1 951 540	-3 934 436	-2 001 000	-1 733 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 949 694	-3 928 895	-2 001 000	-1 733 000
ÅRSRESULTAT		7 183 166	7 057 357	5 639 094	6 038 094
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 183 166	7 057 357		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	407 022 438	407 022 438
Tomt		56 467 562	56 467 562
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	173 410	91 107
SUM ANLEGGSMIDLER		463 663 410	463 581 107
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		9 591	0
Forskuddsbetalte kostnader		199 700	394 684
Andre kortsiktige fordringer	13	4 192	0
Energiavregning	17	359	0
Driftskonto OBOS-banken		1 654 342	2 281 703
Sparekonto OBOS-banken		1 000 671	503 182
SUM OMLØPSMIDLER		2 868 855	3 179 570
SUM EIENDELER		466 532 267	466 760 677
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 177 * 5000		885 000	885 000
Annen egenkapital	14	83 537 038	76 353 872
SUM EGENKAPITAL		84 422 038	77 238 872
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	241 217 502	248 076 807
Borettsinnskudd	16	139 047 000	139 047 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		380 264 502	387 123 807
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		35 195	510 926
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1.200.000.-)		0	0
Påløpte renter		445 195	527 560
Påløpte avdrag		1 365 337	1 341 683
Annen kortsiktig gjeld		0	17 829
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 845 727	2 397 998



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		466 532 267	466 760 677
Pantstillelse	18	463 983 000	463 983 000
Garantiansvar	19	1 007 878	558 410

Oslo, 17.02.2022
Styret i Møllehjulet Borettslag

Geir Ingar Jansen /s/

Linda Christin Edvardsen /s/

Alie Mikael Hetira /s/

Einar Jensen /s/

Grete Berdal /s/

**NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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	5 570 208
Garasje	225 108
Strøm elbil	28 400
Eiendomsskatt	4 132
Kapitalkostnader på IN-lån	7 354 059
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 198
Overført til kapitalkostnader	-7 358 257
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 827 848

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 610

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 210 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 995.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 750
OBOS Prosjekt AS	-3 770
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 696
SUM KONSULENTHONORAR	-17 216

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 442
Drift/vedlikehold VVS	-40 676
Infrastruktur Eda	-449 326
Drift/vedlikehold elektro	-80 698
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 855
Drift/vedlikehold heisanlegg	-252 267
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 356
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-65 648
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-64 649
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 073 917



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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 142
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 142

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 655
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 875
Lyspærer og sikringer	-16 975
Vaktmestertjenester	-302 175
Renhold ved firmaer	-268 943
Andre fremmede tjenester	-15 875
Trykksaker	-3 256
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-800
Andre kontorkostnader	-479
Telefon, annet	-27 701
Porto	-7 249
Bank- og kortgebyr	-2 938
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-664 920

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	671
Andre renteinntekter	1 176
SUM FINANSINTEKTER	1 847

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 936 016
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-12 878
Andre rentekostnader	-646
SUM FINANSKOSTNADER	-1 951 540

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****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	4 192
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 192

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	54 016 417
Egenkapital fra IN tidligere	33 939 405
Egenkapital fra IN 2021	1 437 064
Reduksjon EK fra IN	-5 855 848
SUM ANNEN EGENKAPITAL	83 537 038

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: 15**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken	
Renter 31.12.2021 : 0,718%, løpetid 50 år	
Opprinnelig 2010	-324 443 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	42 426 788
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	5 422 241
Nedbetalt tidligere, IN	33 939 405
Nedbetalt i år, IN	1 437 064
	-241 217 502
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-241 217 502

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-139 047 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-139 047 000

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 387 628
----------------------------------	------------



SUM INNTEKTER	-2 387 628
KOSTNADER	
Strøm	2 387 628
Rest avregning 2020	359
SUM KOSTNADER	2 387 987
SUM ENERGIAVREGNING	359

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

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

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	139 047 000
Pantelån	241 217 502
Påløpte avdrag	1 365 337
Beregnete IN forpliktelser	29 520 621
TOTALT	411 150 460

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 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 1 007 878.-

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.



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2021-2022

Korona preget oss alle i 2021 - også i borettslaget. Det gav begrensede muligheter for treffpunkt med beboerne og mange av styremøtene ble avholdt digitalt på Teams. Driften går jo sin gang, ting skjer, noen flytter ut, noen flytter inn, teknisk utstyr trenger vedlikehold og vi får mange tilbakemeldinger og henvendelser fra beboerne.

I løpet av året har vi tatt i bruk VIBBO som kommunikasjonsplattform med beboerne, og opplever at terskelen for å ta kontakt med oss er blitt lavere – noe styret opplever som positivt. På VIBBO ligger også all informasjon om borettslaget slik at det også fungerer som borettslagets hjemmeside.

Nytt av året var at vi gjennomførte et beboermøte på Teams i forbindelse med det elektroniske årsmøtet, dette for at beboer kunne komme med spørsmål rundt årsmøtet og til drift av borettslaget. Styret satte pris på at flere av dere deltok her, og vil gjøre det samme i 2022.

I 2021 ble borettslagene pålagt av myndighetene og tilrettelegge for EL-bil lading, og det er nå montert infrastruktur så alle som har garasjeplass kan montere et ladepunkt. Vi overvåker forbruket tett, i denne oppstartsfasen, og vurderer hvordan vi i fremtiden skal drifte dette best mulig og økonomisk for både borettslag og den enkelte bruker.

De høye strømprisene på slutten av året har gjort at vi har måtte ha fokus på likviditeten til både borettslaget og Smeltedigelen Eierseksjonssameie, og noen som gjør at vi forventer å måtte øke felleskostnadene noe 2022 også.

Vi har tett oppfølging av søknad til strømleverandør om å få beholde en felles strømmåler/felles abonnement, da en måler for hver boenhet vil medføre store kostnader pr leilighet. Dette forventes avklart 1. halvår 2022.

Styret har gjennomført 11 styremøter og vi har i løpet av 2021 hatt fokus på følgende driftsoppgaver:

- Renhold og søppelhåndtering
- Generelt ettersyn av bygningsmasse og teknisk utstyr
- HMS
- Vakhold og vaktmestertjenester, postkasser og beboerlister ved inngangene
- Brudd på husordensreglene
- Fremleie og eierskifte
- Dyrehold
- Kommunikasjon med beboerne
- Oppfølging av uteområdene
- Sentralvarme, røropplegg følges opp. ventilasjonsanlegg vedlikeholdes og luftfilter byttes
- Full gjennomgang av brannvarslingssystemet vårt
- Oppfølging av garasjene, byttet motorer for garasjeporter, byttet styringsenheter på to av heisene.
- Videre byttes det fortløpende lysarmatur i fellesområdene, røropplegget følges opp og gårdsrommet vedlikeholdes.
- Samarbeid med forretningsfører, oppfølging av økonomien med regnskap og budsjett



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

Møllehullet 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.

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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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 AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Møllehullet Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Infrastruktur el-billading i U1 og U2
	Oppgradering av
	brannsikringsanlegg
	Vedlikehold heisanlegg
	Vedlikehold ventilasjon



2020	Oppussing 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 650 004	2 500 000	2 650 000	2 783 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 650 004	2 500 000	2 650 000	2 783 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 010	-1 410	-1 410	-1 410
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-7 275	-6 730	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-43 835	-42 725	-44 000	-45 600
Konsulenthonorar	6	-14 490	-3 998	-6 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-267 125	-228 510	-290 000	-300 000
Forsikringer		-454 048	-514 754	-535 344	-450 000
Kommunale avgifter	8	-1 128 986	-1 042 786	-1 128 949	-1 141 130
Andre anlegg	9	-370 496	-521 638	-521 638	-550 000
Energi/fyring		-107 475	-115 820	0	-110 000
Andre driftskostnader	10	-157 173	-109 162	-109 300	-115 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 561 912	-2 597 532	-2 652 641	-2 738 340
DRIFTSRESULTAT		88 092	-97 532	-2 641	44 660
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 275	2 013	0	0
Finanskostnader	12	-115	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 160	2 013	0	0
ÅRSRESULTAT		89 252	-95 519	-2 641	44 660
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-95 519		
Til opptjent egenkapital		89 252	0		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		363	0
Forskuddsbetalte kostnader		30 660	2 575
Energiavregning		0	286 816
Driftskonto OBOS-banken		649 239	413 618
Sparekonto OBOS-banken		600 745	1 339
SUM OMLØPSMIDLER		1 281 007	704 347
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 281 007	704 347
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		188 049	98 798
SUM EGENKAPITAL		188 049	98 798
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		160 023	605 549
Energiavregning	13	707 372	0
Annen kortsiktig gjeld	14	225 563	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 092 958	605 549
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 281 007	704 347
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2021

Styret i Smeltedigelen Eierseksjonssameie

Grete Berdal /s/

Terje Arnesen /s/

Geir Ingar Jansen /s/



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 30.03.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 3.04.22

Selskapsnummer: 652 **Selskapsnavn:** Møllehjulet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Lasse W. Erlund og Lars Erik Øystese er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av styrehonorar for 2021/ 2022

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000.

- For
 Mot

Sak 5 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

- Alie Mikael Hetira
 Einar Jensen

Varamedlem (3 skal velges)

- Asbjørg Magnhild Bakke
 Lady Johanna Torres
 Nguyen Xuan Trung Tran

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Geir Ingar Jansen

Varadelegat (1 skal velges)

- Grete Berdal



Sak 8 Valg av valgkomite

Valgkomitemedlem (3 skal velges)

- Kamile Gursel
- Solveig Sibblund Brennan
- Tom Fredrik Blenning



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.