



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 691 356	14 384 345
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 691 356</b>	<b>14 384 345</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		273 840	273 840
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 552	1 380
Annen driftskostnad		5 085 997	5 578 023
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 376 389</b>	<b>5 853 243</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 314 967</b>	<b>8 531 102</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 957	7 440
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 957</b>	<b>7 440</b>
Annen finanskostnad		7 223 742	2 820 572
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 223 742</b>	<b>2 820 572</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 190 785</b>	<b>-2 813 132</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 124 182</b>	<b>5 717 969</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 124 182</b>	<b>5 717 969</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 124 182</b>	<b>5 717 969</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 124 182	5 717 969
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 124 182</b>	<b>5 717 969</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		464 628 744	463 887 374
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		64 828	81 380
Sum varige driftsmidler		464 693 572	463 968 754
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		187 137	107 764
Sum finansielle anleggsmidler		187 137	107 764
Sum anleggsmidler		464 880 709	464 076 518
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-5 834	35
Andre fordringer		706 355	294 721
Sum fordringer		700 521	294 756
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 276 830	2 974 439
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 276 830	2 974 439
Sum omløpsmidler		4 977 350	3 269 195
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>469 858 059</b>	<b>467 345 713</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		885 000	885 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>885 000</b>	<b>885 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		94 379 189	89 255 007
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>94 379 189</b>	<b>89 255 007</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>95 264 189</b>	<b>90 140 007</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		232 451 054	235 888 447
Øvrig langsiktig gjeld		139 229 906	139 154 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>371 680 960</b>	<b>375 042 447</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>371 680 960</b>	<b>375 042 447</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 887 455	2 080 915
Leverandørgjeld		-2 334	61 283
Annen kortsiktig gjeld		27 790	21 060
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 912 910</b>	<b>2 163 259</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>374 593 870</b>	<b>377 205 706</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>469 858 059</b>	<b>467 345 713</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398549

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 994 483 781  
MØLLEHJULET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 691 356	14 384 345
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 691 356</b>	<b>14 384 345</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		273 840	273 840
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 552	1 380
Annen driftskostnad		5 085 997	5 578 023
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 376 389</b>	<b>5 853 243</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 314 967</b>	<b>8 531 102</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 957	7 440
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 957</b>	<b>7 440</b>
Annen finanskostnad		7 223 742	2 820 572
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 223 742</b>	<b>2 820 572</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 190 785</b>	<b>-2 813 132</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 124 182</b>	<b>5 717 969</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 124 182</b>	<b>5 717 969</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 124 182</b>	<b>5 717 969</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 124 182	5 717 969
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 124 182</b>	<b>5 717 969</b>



Organisasjonsnr: 994 483 781  
MØLLEHJULET BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	464 628 744	463 887 374
---	-------------	-------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	64 828	81 380
---	--------	--------

Sum varige driftsmidler	464 693 572	463 968 754
-------------------------	-------------	-------------

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	187 137	107 764
------------------	---------	---------

Sum finansielle anleggsmidler	187 137	107 764
-------------------------------	---------	---------

Sum anleggsmidler	464 880 709	464 076 518
-------------------	-------------	-------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

##### Fordringer

Kundefordringer	-5 834	35
-----------------	--------	----

Andre fordringer	706 355	294 721
------------------	---------	---------

Sum fordringer	700 521	294 756
----------------	---------	---------

##### Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	4 276 830	2 974 439
-------------------------------------	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	4 276 830	2 974 439
---	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	4 977 350	3 269 195
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	469 858 059	467 345 713
---------------	-------------	-------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	885 000	885 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>885 000</b>	<b>885 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	94 379 189	89 255 007
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>94 379 189</b>	<b>89 255 007</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>95 264 189</b>	<b>90 140 007</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	232 451 054	235 888 447
Øvrig langsiktig gjeld	139 229 906	139 154 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>371 680 960</b>	<b>375 042 447</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>371 680 960</b>	<b>375 042 447</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 887 455	2 080 915
Leverandørgjeld	-2 334	61 283
Annen kortsiktig gjeld	27 790	21 060
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 912 910</b>	<b>2 163 259</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>374 593 870</b>	<b>377 205 706</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>469 858 059</b>	<b>467 345 713</b>



Organisasjonsnr: 994 483 781  
MØLLEHJULET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 652

Møllehjulet Borettslag



## 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 22. april kl. 09:00 og lukker 26. 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](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgis din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,  
Styret i Møllehjulet Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Geir Ingar Jansen velges.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Lasse Erlund og Malik Hamayun velges.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1. 0652 årsrapport med regnskap til innkallingen.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 255 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 255 000.

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt to varamedlemmer for 1 år. Se valgkomiteens redegjørelse vedlagt. Kandidatene som er innstilt av valgkomiteen er som følger:

#### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asbjørg Magnhild Bakke
- Einar Jensen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eva Synnøve Solberg
- Nguyen Xuan Trung Tran

#### Vedlegg

1. Valgkomiteens redegjørelse.pdf



Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Kandidatene som er innstilt av valgkomiteen er som følger:

### 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 medlemmer til valgkomiteen. Kandidatene som er innstilt av valgkomiteen er som følger:

### Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomitemedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Kamile Gursel
- Mikael Alie Hetira



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Geir Ingar Jansen	Turbinveien 5
Nestleder	Grete Berdal	Turbinveien 5
Styremedlem	Asbjørg Magnhild Bakke	Turbinveien 3
Styremedlem	Einar Jensen	Smeltedigelen 2
Styremedlem	Øyvind Alexander Krogh	Turbinveien 1
Varamedlem	Andreas Bakkeli	Smeltedigelen 2
Varamedlem	Eva Solberg	Turbinveien 3
Varamedlem	Nguyen Xuan Trung Tran	Turbinveien 5

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Geir Ingar Jansen Turbinveien 5

#### Varadelegert

Grete Berdal Turbinveien 5

### Valgkomiteen

Solveig Sibblund Brennan	Turbinveien 3
Kamile Gursel	Turbinveien 3
Alie Mikael Hetira	Smeltedigelen 2

### Kontaktinformasjon styret

Styret kan kontaktes på e-post [mollehjulet@styrerommet.no](mailto:mollehjulet@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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

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. Møllehjulet Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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 2024.

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

### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avvik i innkrevde kapitalkostnader som følge av renteendringer.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at styret har hatt fokus på kostnadskontroll for å kunne for å bedre likviditeten gjennom året, og ha midler til forventede kostnader de kommende årene. Mye av det tekniske utstyret krever økt vedlikehold og oppgraderinger i de kommende årene.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

### **Resultat**

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

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### **Disponible midler**

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 550 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

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

### Lån

Møllehullet Borettslag har lån i Husbanken, annuitetslån med kvartalsvis forfall til en flytende rentesats på 4,2% (nominell) pr. 23.februar 2024. Restløpetid iht. nåværende nedbetalingsplan er 36 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% fra og med 01.01.2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.07.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### SAMEIENE

Borettslaget er medeier i Smeltedigelen Eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 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. Borettslaget er også medeier i Kværnerbyen Utomhussameie. Her foreligger det ikke regnskap for 2022.



Til generalforsamlingen i Møllehjulet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Møllehjulet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentete 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

Oslo, 19. Mars 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 105 936</b>	<b>1 023 130</b>	<b>1 105 936</b>	<b>2 064 440</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 124 182	5 717 969	5 097 760	3 301 660
Tilbakeføring av avskrivning	13	16 552	1 380	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-82 760	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-3 327 393	-4 929 055	-4 561 000	-2 849 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-110 000	-400 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-3 467	-764	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-741 370	-223 964	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>958 504</b>	<b>82 806</b>	<b>536 760</b>	<b>452 660</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 064 440</b>	<b>1 105 936</b>	<b>1 642 696</b>	<b>2 517 100</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 977 350	3 269 195
Kortsiktig gjeld	-2 912 911	-2 163 259
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 064 439</b>	<b>1 105 936</b>



Møllehjulet Borettslag

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		10 538 135	7 735 654	8 561 124	12 307 308
Innkrevde felleskostnader	2	7 043 221	6 165 931	7 040 876	7 468 692
Andre inntekter		0	82 760	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>17 581 356</b>	<b>13 984 345</b>	<b>15 602 000</b>	<b>19 776 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-33 840	-33 840	-33 840	-33 840
Styrehonorar	4	-240 000	-240 000	-240 000	-255 000
Avskrivninger	13	-16 552	-1 380	0	0
Revisjonshonorar	5	-12 625	-11 875	-10 500	-15 000
Forretningsførerhonorar		-204 440	-196 200	-206 000	-217 000
Konsulenthonorar	6	-28 816	-21 830	-30 000	-35 000
Kontingenter		-35 400	-35 400	-35 400	-35 400
Drift og vedlikehold	7	-930 678	-895 430	-1 550 000	-1 550 000
Kommunale avgifter	8	-65 293	-13 077	0	0
Kostnader sameie	21	-2 085 545	-2 897 032	-2 800 000	-3 020 000
Energi/fyring		32 294	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-999 456	-841 520	-900 000	-1 050 000
Andre driftskostnader	9	-756 038	-665 660	-698 500	-805 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 376 389</b>	<b>-5 853 243</b>	<b>-6 504 240</b>	<b>-7 016 340</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>12 204 967</b>	<b>8 131 102</b>	<b>9 097 760</b>	<b>12 759 660</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		110 000	400 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>12 314 967</b>	<b>8 531 102</b>	<b>9 097 760</b>	<b>12 759 660</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	32 957	7 440	0	0
Finanskostnader	11	-7 223 742	-2 820 572	-4 000 000	-9 458 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-7 190 785</b>	<b>-2 813 133</b>	<b>-4 000 000</b>	<b>-9 458 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 124 182</b>	<b>5 717 969</b>	<b>5 097 760</b>	<b>3 301 660</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 124 182	5 717 969		



Møllehjulet Borettslag

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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	407 022 438	407 022 438
Tomt		56 467 562	56 467 562
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	1 138 744	397 374
Andre varige driftsmidler	13	64 828	81 380
Miljøbankkonto, øremerket		187 137	107 764
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>464 880 709</b>	<b>464 076 518</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		-5 834	35
Forskuddsbetalte kostnader		262 787	238 463
Andre kortsiktige fordringer		0	53 085
Energiavregning	18	443 568	3 173
Driftskonto OBOS-banken		3 156 469	2 970 896
Sparekonto OBOS-banken		1 120 360	3 543
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 977 350</b>	<b>3 269 195</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>469 858 059</b>	<b>467 345 713</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 177 * 5 000		885 000	885 000
Annen egenkapital	14	94 379 189	89 255 007
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>95 264 189</b>	<b>90 140 007</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	232 451 054	235 888 447
Borettsinnskudd	16	139 047 000	139 047 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	182 906	107 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>371 680 960</b>	<b>375 042 447</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		-2 334	61 283
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 200 000)		0	0
Påløpte renter		2 170 576	963 262
Påløpte avdrag		716 879	1 117 653

Vedlegg 1

13 av 29

O652 årsrapport med regnskap til innkallingen.pdf



Møllehjulet Borettslag

Påløpte kostnader		0	21 060
Annen kortsiktig gjeld	19	27 790	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 912 911</b>	<b>2 163 259</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>469 858 059</b>	<b>467 345 713</b>
Pantstillelse	20	464 683 000	463 983 000
Garantiansvar	21	797 939	1 325 780

Oslo, 14.03.2024  
Styret i Møllehjulet Borettslag

Geir Ingar Jansen /s/  
Grete Berdal /s/  
Einar Jensen /s/  
Asbjørg Magnhild Bakke /s/  
Øyvind Alexander Krogh /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.



Møllehjulet Borettslag

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 738 943
Garasjeleie	225 120
Eiendomsskatt	65 208
Strøm manuelle el-bil ladere	35 000
Strøm elbil	-21 050
Kapitalkostnader på IN-lån	10 450 808
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	87 327
Overført til kapitalkostnader	-10 538 135
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 043 221</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-33 840</b>

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 2022/2023, og er på kr 240 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 625.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 928
Andre konsulentonorarer, Turbinen BRL	-3 889
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-28 816</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 360
Drift/vedlikehold VVS	-14 514
Drift/vedlikehold elektro	-76 932
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 904
Drift/vedlikehold heisanlegg	-268 806
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 030
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-379 329
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 822
Kostnader dugnader	-2 981
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-930 678</b>



Møllehjulet Borettslag

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-65 293
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-65 293</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 373
Diverse leiekostnader/leasing	-95 580
Lyspærer og sikringer	-26 849
Vaktmestertjenester	-327 705
Renhold ved firmaer	-283 971
Andre fremmede tjenester	-10 501
Trykksaker	-921
Andre kontorkostnader	-53
Telefon, annet	-160
Porto	-220
Bank- og kortgebyr	-2 942
Velferdskostnader	-763
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-756 038</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 242
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 284
Andre renteinntekter	4 431
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>32 957</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-7 210 742
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-12 000
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-7 223 742</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	407 022 438
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>407 022 438</b>

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.



Møllehjulet Borettslag

**NOTE: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Tilgang 2022	82 760
Avskrevet tidligere	-1 380
Avskrevet i år	-16 552
	64 828
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>64 828</b>
<hr/>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-16 552</b>

**NOTE: 14**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	65 470 304
Egenkapital fra IN tidligere	35 776 469
Egenkapital fra IN 2023	110 000
Reduksjon EK fra IN	-6 977 584
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>94 379 189</b>

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**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 50 år.	
Opprinnelig 2010	-324 443 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	52 778 084
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 327 393
Nedbetalt tidligere, IN	35 776 469
Nedbetalt i år, IN	110 000
	-232 451 054
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-232 451 054</b>

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-139 047 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-139 047 000</b>



Møllehjulet Borettslag

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-182 906
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-182 906</b>

**NOTE: 18**

**ENERGIAVREGNING**

**INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-4 696 133
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-4 696 133</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	575 261
Strøm	4 564 440
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>5 139 701</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>443 568</b>
----------------------------	----------------

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: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån	-27 790
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-27 790</b>

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	139 047 000
Pantelån	232 451 054
Påløpte avdrag	716 879
Beregnete IN-forpliktelseser	28 908 885
<b>TOTALT</b>	<b>401 123 818</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	407 022 438
Tomt	56 467 562
<b>TOTALT</b>	<b>463 490 000</b>



Møllehjulet Borettslag

**NOTE: 21**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1078/1169 deler av Smeltedigelen Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Smeltedigelen Eierseksjonssameie som utgjør 797 939.-

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.



## Styrets arbeid 2023-2024

Dette var et normalår, etter to-tre år med «Korona-drift». 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. Vi merker godt at vi nå er over 10 år, og både tekniske installasjoner og det byggetekniske trenger til vedlikehold. Styret forventer at dette vil fortsette i 2024 og fremover.

Styret bruker VIBBO som kommunikasjonsplattform med beboerne, og opplever at terskelen for å ta kontakt med oss er blitt lavere – noe styret opplever som positivt. Det ligger vi også all informasjon om borettslaget slik at det også fungerer som borettslagets hjemmeside.

I 2023 holdt vi en beboer orientering i bakgården der vi også serverte nystekte «sveler» til de fremmøtte. Vi planlegger et beboermøte på Teams i forbindelse med årsmøtet, dette for at beboer kunne komme med spørsmål rundt årsmøtet og til drift av borettslaget.

Årsmøtet i 2024 vil også bli et digitalt årsmøte. Erfaring fra de foregående årene viser at flere deltar på disse, enn det gjorde på de tradisjonelle årsmøtene før korona. Husk at så lenge avstemmingen pågår, er det mulig å stille spørsmål til styret inne i i det digitale møtet I 2023 overtok «Movel» den daglige driften av ladeanlegget for EL-bil. Movels tjenester innebærer månedlig fakturering av forbruk, førstelinjesupport, egen «min side for brukerne», og tilgangskontrollen til ladeboksene

Som allerede nevnt, Borettslaget er nå over 10 år gammelt, og vi ser at det påløper jevnlig vedlikehold av tekniske installasjoner, noe vi nok også regne med fremover. I 2023 påløp det ekstra kostnader rundt utskifting av målere for varmtvannsforbruk og vi har installert «Unloc», digitalt styrte dørlåser på alle inngangsdørene, som alle beboerne skal ha fått tilgang til. Videre krever ventilasjon, garasjeporter, brannvarslingsanlegg og heiser jevnlig tilsyn og vedlikehold. De kraftige regnværene i hadde på høsten gav oss også noen ekstra utfordringer. Kostnadene til dette er høyere enn det var de første 10 driftsårene

Styret har gjennomført 12 styremøter og vi har i løpet av 2023 hatt fokus på følgende:

- Renhold og søppelhåndtering
- Generelt ettersyn av bygningsmasse og teknisk utstyr
- HMS - Vakthold 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



Styret takker for godt samarbeid med beboerne i 2023. Vi trives i Møllehjulet og håper dere gjør det også!

## Annen informasjon om borettslaget

### 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.

### 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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) 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.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Utskiftning av vannmålere	
2022	Vedlikehold ventilasjonsanlegg og heis	
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	



Møllehjulet Borettslag

2014	5-års befaring og vedlikehold av gårdsro
2009 - 2012	Diverse arbeid etter ettårsbefaringen



Møllehjulet Borettslag

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 782 504	2 782 504	2 783 000	3 061 000
Andre inntekter	3	600 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 382 504</b>	<b>2 782 504</b>	<b>2 783 000</b>	<b>3 061 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410
Styrehonorar	5	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-8 213	-8 695	-8 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-46 055	-44 930	-46 800	-48 500
Konsulenthonorar	7	-61 920	-3 541	-8 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-374 960	-388 157	-350 000	-400 000
Forsikringer		-467 437	-437 136	-470 000	-513 000
Kommunale avgifter	9	-1 195 168	-1 143 958	-1 177 000	-1 430 950
Andre anlegg		0	-280 968	-281 000	0
Kostnader sameie		-280 968	0	0	-292 000
Energi/fyring		-26 188	-66 189	-110 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-111 037	-156 608	-164 200	-119 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 583 356</b>	<b>-2 541 593</b>	<b>-2 626 410</b>	<b>-3 004 860</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>799 148</b>	<b>240 911</b>	<b>156 590</b>	<b>56 140</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 805	1 982	0	0
Finanskostnader		0	-23	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>4 805</b>	<b>1 959</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>803 953</b>	<b>242 870</b>	<b>156 590</b>	<b>56 140</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		803 953	242 870		



Møllehjulet Borettslag

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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		32 484	34 272
Energiavregning	12	500 462	1 243 896
Driftskonto OBOS-banken		1 263 996	587 721
Sparekonto OBOS-banken		303 228	2 727
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 100 169</b>	<b>1 868 615</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 100 169</b>	<b>1 868 615</b>
 <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 234 873	430 919
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 234 873</b>	<b>430 919</b>
 <b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		865 297	1 437 696
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>865 297</b>	<b>1 437 696</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 100 169</b>	<b>1 868 615</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2023

Styret i Smeltingedigen Eierseksjonssameie

Grete Berdal /s/  
Elisabeth Sverdrup Braaten /s/  
Geir Ingar Jansen /s/



## **Redegjørelse for valgkomiteens innstilling:**

### Oppdraget:

Valgkomiteen har i år hatt i oppdrag å innstille to styremedlemmer for en periode for 2 år, samt tre varamedlemmer, en valgkomite og delegater til obos generalforsamlingen for en periode på 1 år.

### Prosess:

Valgkomiteen hadde en bred rekruttering i fjor og supplerte styret med nye kandidater både som styremedlemmer og varamedlemmer. I tillegg ble valgkomiteen orientert om at alle i styret som er på valg gjerne ønsket gjenvalg i sine roller. Siden alle i styret som er på valg ønsket gjenvalg har derfor valgkomiteen ikke sett behovet for å rekruttere bredt i år. I tillegg har valgkomiteen fått informasjon om at styret har en velfungerende sammensetning, samt at samarbeidet fungerer veldig bra.

### Resultat:

Valgkomiteen har i sin innstilling vektlagt det å sikre kontinuitet i den nye sammensetningen av styret som kun har jobbet sammen i ett år. Vi mener det fortsatt er en god balanse mellom erfarne medlemmer og nye. Valgkomiteen har derfor gått innfor å innstille gjenvalg for alle som ønsker dette. Det er også innstilt med et varamedlem mindre da det anses som tilstrekkelig med to varaer sett opp mot antallet styremedlemmer.

Beboere som ønsker en plass i styret oppfordres til å melde sin interesse til styreleder eller en av valgkomiteens medlemmer før generalforsamlingen til neste år.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 22.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 26.04.24  
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><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Geir Ingar Jansen velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Lasse Erlund og Malik Hamayun velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024**

Styrets godtgjørelse settes til kr 255 000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Asbjørg Magnhild Bakke  
 Einar Jensen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Eva Synnøve Solberg  
 Nguyen Xuan Trung Tran

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

- Geir Ingar Jansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Grete Berdal

**Sak 8 Valg av valgkomite**

Valgkomitemedlem (kun 2 skal velges)

- Kamile Gursel  
 Mikael Alie Hetira



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.