



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 01.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 384 345	14 623 169
Sum inntekter		14 384 345	14 623 169
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	239 610
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 380	
Annen driftskostnad		5 578 023	5 250 699
Sum kostnader		5 853 243	5 490 309
Driftsresultat		8 531 102	9 132 860
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 440	1 847
Sum finansinntekter		7 440	1 847
Annen finanskostnad		2 820 572	1 951 540
Sum finanskostnader		2 820 572	1 951 540
Netto finans		-2 813 132	-1 949 694
Ordinært resultat før skattekostnad		5 717 969	7 183 166
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 717 969	7 183 166
Årsresultat		5 717 969	7 183 166
Totalresultat		5 717 969	7 183 166
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 717 969	7 183 166
Sum overføringer og disponeringer		5 717 969	7 183 166



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		463 887 374	463 663 410
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		81 380	
Sum varige driftsmidler		463 968 754	463 663 410
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		107 764	
Sum finansielle anleggsmidler		107 764	0
Sum anleggsmidler		464 076 518	463 663 410
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	9 591
Andre fordringer		294 721	204 251
Sum fordringer		294 756	213 842
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 974 439	2 655 014
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 974 439	2 655 014
Sum omløpsmidler		3 269 195	2 868 856
SUM EIENDELER		467 345 713	466 532 266



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		89 255 007	83 537 038
Sum opptjent egenkapital		89 255 007	83 537 038
Sum egenkapital		90 140 007	84 422 038
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		235 888 447	241 217 502
Øvrig langsiktig gjeld		139 154 000	139 047 000
Sum annen langsiktig gjeld		375 042 447	380 264 502
Sum langsiktig gjeld		375 042 447	380 264 502
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 080 915	1 810 532
Leverandørgjeld		61 283	35 195
Annen kortsiktig gjeld		21 060	
Sum kortsiktig gjeld		2 163 259	1 845 726
Sum gjeld		377 205 706	382 110 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		467 345 713	466 532 266



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 473903

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 01.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 994 483 781
MØLLEHJULET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 384 345	14 623 169
Sum inntekter		14 384 345	14 623 169
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	239 610
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 380	
Annen driftskostnad		5 578 023	5 250 699
Sum kostnader		5 853 243	5 490 309
Driftsresultat		8 531 102	9 132 860
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 440	1 847
Sum finansinntekter		7 440	1 847
Annen finanskostnad		2 820 572	1 951 540
Sum finanskostnader		2 820 572	1 951 540
Netto finans		-2 813 132	-1 949 694
Ordinært resultat før skattekostnad		5 717 969	7 183 166
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 717 969	7 183 166
Årsresultat		5 717 969	7 183 166
Totalresultat		5 717 969	7 183 166
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 717 969	7 183 166
Sum overføringer og disponeringer		5 717 969	7 183 166



Organisasjonsnr: 994 483 781
MØLLEHJULET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		463 887 374	463 663 410
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		81 380	
Sum varige driftsmidler		463 968 754	463 663 410
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		107 764	
Sum finansielle anleggsmidler		107 764	0
Sum anleggsmidler		464 076 518	463 663 410
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	9 591
Andre fordringer		294 721	204 251
Sum fordringer		294 756	213 842
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 974 439	2 655 014
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 974 439	2 655 014
Sum omløpsmidler		3 269 195	2 868 856
SUM EIENDELER		467 345 713	466 532 266

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	89 255 007	83 537 038
Sum opptjent egenkapital	89 255 007	83 537 038
Sum egenkapital	90 140 007	84 422 038
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	235 888 447	241 217 502
Øvrig langsiktig gjeld	139 154 000	139 047 000
Sum annen langsiktig gjeld	375 042 447	380 264 502
Sum langsiktig gjeld	375 042 447	380 264 502
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 080 915	1 810 532
Leverandørgjeld	61 283	35 195
Annen kortsiktig gjeld	21 060	
Sum kortsiktig gjeld	2 163 259	1 845 726
Sum gjeld	377 205 706	382 110 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	467 345 713	466 532 266



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 2023

Møllehjulet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 1. juni 2023

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 25. mai kl. 09:00 og lukker 1. juni 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022/ 2023
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

Kjell Salomonsen og Mina Therese Brurås er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 652 Årsberetning med regnskap 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022/ 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år og ett styremedlem for 1 år da Mikael Hetira trekker seg fra vervet før endt periode. Det skal også velges tre varamedlemmer for 1 år.

Redegjørelse for valgkomiteens innstilling:

Oppdraget: Valgkomiteen fikk i oppdrag å innstille leder, nestleder, og et styremedlem for periode alle for 2 år. I tillegg skulle det innstilles 3 varamedlemmer, valgkomite og delegater til obos generalforsamlingen for en periode på 1 år. Valgkomiteen mottok også informasjon via styreleder om at et av styremedlemmene som ikke er på valg, ønsket å fratse sin rolle i styret av personlige årsaker hvis dette lot seg gjøre. Valgkomiteen har



derfor også jobbet med å finne erstatter til denne plassen for den gjenværende perioden som er 1 år.

Prosess: Valgkomiteen ønsket å gi alle beboere muligheten til å melde interesse til plassene i styret som står på valg. Det ble lagt ut informasjon om dette Vibbo, oppslagstavle i oppgangene, samt innlegg på facebook. I tillegg ble alle i styret som er spurt om de stiller til gjenvalg og om de eventuelt ønsker seg et annet verv enn de har idag. I tillegg ble alle i styret oppfordret til å dele sine erfaringer med valgkomiteen om perioden som har vært i styret, hva som har fungert, samt hvilken kompetanse de mener er viktig å få inn for kommende periode.

Valgkomiteen har i sin vurdering av kandidatene vektlagt tilbakemeldingene fra styret, motivasjon og kompetanse/tidligere erfaringer hos den enkelte. I tillegg har det vært et mål å få inn nye personer, men samtidig også ha tilstrekkelig kontinuitet. Sammensetning av styre som ivaretar representasjon av de ulike oppgangene (adressene) og prinsippet om kjønnsbalanse har også vært avgjørende faktorer i den endelige beslutningen.

Resultat:

Det ble mottatt melding om interesse fra tre personer som ikke er en del av dagens styre. Disse hadde i tillegg relevant erfaring og en kompetanse som vi anser som viktig for borrettslagets fremtid. I tillegg meldte samtlige varamedlemmer seg til disposisjon til rollen som styremedlem, og leder og nestleder orienterte om at de gjerne stiller til gjenvalg i sine roller. Dermed kan vi også ha god kontinuitet, som vil gjøre det mulig med kompetanseoverføring og hensiktsmessig oppgavefordeling. Valgkomiteen har i år opplevd en større interesse enn tidligere valggrunder, og ser på dette som en positiv utvikling. Samtidig har dette medført at det var flere som ønsket å bli styremedlem enn det var plasser, mens ingen utfordret leder og nestleder rollene. Det er derfor gledelig at vi likevel har kunnet tilby alle kandidatene en rolle i styret. Vi mener de innstilte kandidatene utfyller hverandre godt og kan dermed dekke de ulike oppgavene som ligger til styret på en god måte. Innstillingen innebærer også endring i valgkomiteens sammensetning. Siden et styremedlem som fratrer sin rolle har vært villig til å være med i valgkomiteen, har vi vurdert dette som en viktig og nødvendig tilskudd til komiteen. Personer som går ut av styret har en unik innsikt i arbeidet og utfordringene styret møter og denne innsikten er viktig når valgkomiteen skal innstille kandidater til ulike roller.

Avslutningsvis vil valgkomiteen oppfordre styrets ledelse til å jobbe for kompetanseoverføring til nye medlemmer og inkludere varaene i dette. Dette er viktig for å skape grunnlaget for de kommende styreperiodene og redusere sårbarhet/risiko dersom noe uforutsett inntreffer løpet av året.

Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Ingar Jansen

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Grete Berdal
- Øyvind Krogh

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Asbjørg Magnhild Bakke

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Bakkeli
- Eva Synnøve Solberg
- Nguyen Xuan Trung Tran

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

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. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Alie Mikael Hetira
- Kamile Gursel
- Solveig Sibblund Brennan



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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
Varamedlem	Lady Johanna Urbano Torres	Turbinveien 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Geir Ingar Jansen Turbinveien 5

Varadelegert

Grete Berdal Turbinveien 5

Valgkomiteen

Tom Fredrik Blønning Postboks 27 Vålerenga
Solveig Sibblund Brennan Turbinveien 3
Kamile Gursel Turbinveien 3

Kontaktinformasjon styret

Styret kan kontaktes på e-post mollehjulet@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om 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 (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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak avvik i innkrevde kapitalkostnader som følge av renteendringer. Andre inntekter består av Miljøfond fra OBOS.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en ekstraordinær innbetaling til sameiet som følge av dårlig likviditet i påvente av energiavregningen.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert 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 2022 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Betales via sameiet. Kun eiendomsskatt går via borettslaget. Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Betales via sameiet. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Møllehjulet Borettslag.

Lån

Møllehjulet Borettslag har lån i Husbanken, annuitetslån med kvartalsvis forfall til en flytende rentesats på 2,76% (nominell) pr. 13.mars 2023. Restløpetid iht. nåværende nedbetalingsplan er 37 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2% fra og med 01.01.2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

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. 31.12.2021 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 2021.



Til generalforsamlingen i Møllehjulet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Møllehjulet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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. 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.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 632 Årsberetning med regnskap 2022.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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, 28. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 023 130	781 572	1 023 130	1 105 936
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 717 969	7 183 166	6 038 094	5 097 760
Tilbakeføring av avskrivning	14	1 380	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-82 760	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-4 929 055	-5 422 241	-5 487 000	-4 561 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-400 000	-1 437 064	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-764	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-223 964	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		82 806	323 861	551 094	536 760
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 105 936	1 105 433	1 574 224	1 642 696
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 269 195	2 868 856		
Kortsiktig gjeld		-2 163 258	-1 845 726		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 105 937	1 023 130		



Møllehjulet Borettslag

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		7 735 654	7 358 257	7 229 412	8 561 124
Innkrevde felleskostnader	2	6 165 931	5 827 848	6 103 588	7 040 876
Andre inntekter	3	82 760	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 984 345	13 186 105	13 333 000	15 602 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-29 610	-29 610	-33 840
Styrehonorar	5	-240 000	-210 000	-210 000	-240 000
Avskrivninger	14	-1 380	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 875	-9 995	-9 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-196 200	-191 415	-199 000	-206 000
Konsulenthonorar	7	-21 830	-17 216	-30 000	-30 000
Kontingenter		-35 400	-35 400	-35 400	-35 400
Drift og vedlikehold	8	-895 430	-1 073 917	-1 000 000	-1 550 000
Kommunale avgifter	9	-13 077	-4 142	0	0
Kostnader sameie	22	-2 897 032	-2 484 662	-2 565 896	-2 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-841 520	-769 032	-790 000	-900 000
Andre driftskostnader	10	-665 660	-664 920	-693 000	-698 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 853 243	-5 490 309	-5 561 906	-6 504 240
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		8 131 102	7 695 796	7 771 094	9 097 760
Innbetalt andel fellesgjeld		400 000	1 437 064	0	0
DRIFTSRESULTAT		8 531 102	9 132 860	7 771 094	9 097 760
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 440	1 847	0	0
Finanskostnader	12	-2 820 572	-1 951 540	-1 733 000	-4 000 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 813 133	-1 949 694	-1 733 000	-4 000 000
ÅRSRESULTAT		5 717 969	7 183 166	6 038 094	5 097 760
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 717 969	7 183 166		



Møllehjulet Borettslag

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	407 022 438	407 022 438
Tomt		56 467 562	56 467 562
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	397 374	173 410
Andre varige driftsmidler	14	81 380	0
Miljøbankkonto, øremerket		107 764	0
SUM ANLEGGSMIDLER		464 076 518	463 663 410
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	9 591
Forskuddsbetalte kostnader		238 463	199 700
Andre kortsiktige fordringer	15	53 085	4 192
Energiavregning	20	3 173	359
Driftskonto OBOS-banken		2 970 896	1 654 342
Sparekonto OBOS-banken		3 543	1 000 671
SUM OMLØPSMIDLER		3 269 195	2 868 856
SUM EIENDELER		467 345 713	466 532 266
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 177 * 5 000		885 000	885 000
Annen egenkapital	16	89 048 834	83 537 038
SUM EGENKAPITAL		90 140 007	84 422 038
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	235 888 447	241 217 502
Borettsinnskudd	18	139 047 000	139 047 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	107 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		375 042 447	380 264 502
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		61 283	35 195
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 200 000)		0	0
Påløpte renter		963 262	445 195

Vedlegg 1

15 av 30

652 Årsberetning med regnskap 2022.pdf

BESKYTTET



Møllehjulet Borettslag

Påløpte avdrag		1 117 653	1 365 337
Påløpte kostnader		21 060	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 163 258	1 845 726
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		467 345 713	466 532 266

Pantstillelse	21	463 983 000	463 983 000
Garantiansvar	22	1 325 780	1 007 878

Oslo, 22.03.2023
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.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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



Møllehjulet Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 835 360
Garasje	225 119
Strøm elbil	92 400
Eiendomsskatt	13 052
Kapitalkostnader på IN-lån	7 675 530
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	60 124
Overført til kapitalkostnader	-7 735 654
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 165 931

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Miljøfondtiltak fra OBOS	82 760
SUM ANDRE INNTEKTER	82 760

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 840

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-12 253
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-9 578
SUM KONSULENTHONORAR	-21 830



Møllehjulet Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-91 440
Drift/vedlikehold VVS	-85 252
Drift/vedlikehold elektro	-124 878
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-377 388
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 551
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 875
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-66 855
Kostnader dugnader	-2 191
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-895 430

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-13 077
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-13 077

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-745
Lyspærer og sikringer	-10 277
Vaktmestertjenester	-314 228
Renhold ved firmaer	-291 480
Andre fremmede tjenester	-19 507
Trykksaker	-812
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 800
Andre kontorkostnader	-469
Telefon, annet	-9 413
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-2 939
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-665 660

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 976
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 636
Andre renteinntekter	1 828
SUM FINANSINTEKTER	7 440



Møllehjulet Borettslag

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 806 599
Renter og provisjon på kassekreditt	-13 952
Andre rentekostnader	-21
SUM FINANSKOSTNADER	-2 820 572

NOTE: 13

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: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler	
Tilgang 2022	82 760
Avskrevet i år	-1 380
	81 380
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0 81 380

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-1 380
--------------------------------	---------------

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	53 085
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	53 085

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	59 813 523
Egenkapital fra IN tidligere	35 376 469
Egenkapital fra IN 2022	400 000
Reduksjon EK fra IN	-6 541 158
SUM ANNEN EGENKAPITAL	89 048 834

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



Møllehjulet Borettslag

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: 17

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Renter 31.12.2022 : 1,729%, løpetid 50 år

	-324 443
Opprinnelig 2010	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	47 849 029
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	4 929 055
Nedbetalt tidligere, IN	35 376 469
Nedbetalt i år, IN	400 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-235 888 447

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak fra OBOS	-107 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-107 000

NOTE: 20

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 499 854
SUM INNETEKTER	-3 499 854

KOSTNADER

Strøm	3 502 668
SUM KOSTNADER	3 502 668

Uoppgjorte avregninger 359

SUM ENERGIAVREGNING 3 173

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.



Møllehjulet Borettslag

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: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	139 047 000
Pantelån	235 888 447
Påløpte avdrag	1 117 653
Beregnete IN-forpliktelse	29 235 311
TOTALT	405 288 411

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 22

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 1 325 779,54.-

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

Korona berørte oss alle, og da særlig første halvår 2022. 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. Vi bruker 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.

Vi gjennomførte også i 2022 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 i 2023 vil vi igjen forsøke oss på et fysisk beboermøte i forkant av årsmøtet. Erfaringen med digitalt årsmøte under korona, er at nesten dobbelt så mange deltar på digitale årsmøter, så det vil vi fortsette med i 2023 også.

2022 var fortsatt et innkjørings år EL-bil ladingen. Beboere med ladeboks har betalt a-konto, og det vil bli gjort en avregning opp mot faktisk forbruk etter at vi gikk over til Movel som ny driftsoperatør 1. februar. Movels tjenester innebærer månedlig fakturering av forbruk, førstelijnesupport, egen «min side for brukerne», og tilgangskontrollen til ladeboksene

Det ble i 2022 avklart at vi fortsetter med en felles abonnement/strømmåler for hele borettslaget, og med en årlig avregning av forbruk strøm sammen med forbruk av varmtvann og varme

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 2022 påløp det ekstra kostnader rundt ventilasjon, brannvern og heiser

Styret har gjennomført 10 styremøter og vi har i løpet av 2022 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



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 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Vedlikehold av 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	
2014	5-års befaring og vedlikehold av gårdsrom	
2009 - 2012	Diverse arbeid etter ettårsbefaringen	



Møllehjulet Borettslag

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 782 504	2 650 004	2 783 000	2 783 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 782 504	2 650 004	2 783 000	2 783 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 010	-1 410	-1 410
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-8 695	-7 275	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-44 930	-43 835	-45 600	-46 800
Konsulenthonorar	6	-3 541	-14 490	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-388 157	-267 125	-300 000	-350 000
Forsikringer		-437 136	-454 048	-450 000	-470 000
Kommunale avgifter	8	-1 143 958	-1 128 986	-1 141 130	-1 177 000
Andre anlegg	9	-280 968	-370 496	-550 000	-281 000
Energi/fyring		-66 189	-107 475	-110 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-156 608	-157 173	-115 200	-164 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 541 593	-2 561 912	-2 738 340	-2 626 410
DRIFTSRESULTAT		240 911	88 092	44 660	156 590
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 982	1 275	0	0
Finanskostnader	12	-23	-115	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 959	1 160	0	0
ÅRSRESULTAT		242 870	89 252	44 660	156 590
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		242 870	89 252		



Møllehjulet Borettslag

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	363
Forskuddsbetalte kostnader		34 272	30 660
Energiavregning	13	1 243 896	0
Driftskonto OBOS-banken		587 721	649 239
Sparekonto OBOS-banken		2 727	600 745
SUM OMLØPSMIDLER		1 868 615	1 281 007
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 868 615	1 281 007
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		430 919	188 049
SUM EGENKAPITAL		430 919	188 049
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 437 696	160 023
Energiavregning		0	707 372
Annen kortsiktig gjeld		0	225 563
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 437 696	1 092 958
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 868 615	1 281 007
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2022
Styret i Smeltdigelen Eierseksjonssameie

Grete Berdal /s/

Terje Arnesen /s/

Geir Ingar Jansen /s/



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 25.05.23 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 1.06.23

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 Valg av møteleder</p> <p>Geir Ingar Jansen velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kjell Salomonsen og Mina Therese Brurås er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022/ 2023

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Geir Ingar Jansen

Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)

- Grete Berdal
 Øyvind Krogh

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

- Asbjørg Magnhild Bakke

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Andreas Bakkeli
 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

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



Sak 8 Valg av valgkomite

Valgkomitemedlem (kun 3 skal velges)

- Alie Mikael Hetira
- Kamile Gursel
- Solveig Sibblund Brennan

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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