



Årsmøte 2025

Innkalling

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 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai 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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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 2024/ 2025
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 den foreslåtte møtelederen 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.

Forslag til vedtak

Mikael Hetira og Espen Smistad 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 Møllehjulet Borettslag - revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, ett styremedlemmer for 2 år, ett styremedlem for 1 år, samt tre varamedlemmer for 1 år. Se begrunnelse for innstilling vedlagt. Kandidatene som er innstilt av valgkomiteen er som følger:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Ingar Jansen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øyvind Krogh

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Grete Berdal

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

Vedlegg

1. Begrunnelse for innstilling.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 valgkomite for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Kamile Gursel
 - Mikael Alie Hetira
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024 - 2025

Driften i borettslaget går jo sin gang. Vedlikeholdsbehov melder seg, ting skjer, noen flytter ut, noen flytter inn, teknisk utstyr trenger vedlikehold. Vi merker godt at Møllehjulet er over 15 år så både tekniske installasjoner og bygningene trenger til vedlikehold. Styret forventer at det bare vil fortsette å øke på fremover. For å stå bedre rustet til å møte dette behovet, har vi også hatt fokus på å øke borettslagets egenkapital noe.

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.

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 2025 blir digitalt, slik vi har gjort det 5 år nå. Erfaring fra tidligere viser at flere deltar digitalt, når vi sammenligner med de tradisjonelle årsmøtene før korona. Husk at så lenge avstemmingen pågår, er det mulig å stille spørsmål til styret inne i det digitale møtet. Styret er tilgjengelig i hele avstemmingsperioden.

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. Erfaringen med Movel er gode, og vi fortsetter med de også i 2025.

Av andre store utgiftsposter i 2023/2024 kan nevnes alle vannmålerne til hver leilighet byttet ut, vedlikehold av heiser og gjennomgang/oppgradering av løpende vedlikeholdsavtaler for teknisk utstyr.

Videre krever ventilasjon, garasjeporter, brannvarslingsanlegg og heiser jevnlig tilsyn og vedlikehold.

Styret har gjennomført 8 styremøter og vi har i løpet av 2024 hatt fokus på følgende:

- Renhold og søppelhåndtering
- Generelt ettersyn av bygningsmasse og teknisk utstyr
- HMS - Vakhold og vaktmestertjenester, postkasser og beboerlister ved inngangene
- Oppfølging av brudd på husordensreglene
- Godkjenne fremleie og eierskifte
- Dyrehold - Kommunikasjon med beboerne. Hust at dyrehold skal registreres
- Vedlikehold av uteområdene
- Sentralvarme, røropplegg følges opp. ventilasjonsanlegg vedlikeholdes og luftfilter byttes
- Full gjennomgang av brannvarslingssystemet vårt
- Oppfølging av garasjene, vask og garasjeporter
- Drift og vedlikehold av de fire 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 2024. Vi trives i Møllehjulet og håper dere gjør det også!



Til generalforsamlingen i Møllehjulet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Møllehjulet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.



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, 25. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 064 440	1 105 936
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 442 241	5 124 182
Tilbakeføring av avskrivning	15	0	16 552
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 545 167	-3 327 393
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 012 783	-110 000
Innsk. øremerk. bankkto		-7 094	-3 467
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	-741 370
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		877 197	958 504
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 941 637	2 064 440

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 606 423	4 977 350
Kortsiktig gjeld	-3 664 786	-2 912 910
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 941 637	2 064 440

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		13 013 912	10 538 135	12 307 308	13 279 000
Innkrevde felleskostnader	2	7 478 888	7 043 221	7 468 692	7 860 747
Andre inntekter	3	5 884	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		20 498 684	17 581 356	19 776 000	21 139 747
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 955	-33 840	-33 840	-42 300
Styrehonorar	5	-255 000	-240 000	-255 000	-300 000
Avskrivninger	16	0	-16 552	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 625	-12 625	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-215 275	-204 440	-217 000	-228 000
Konsulenthonorar	7	-7 558	-28 816	-35 000	-35 000
Kontingenter		-35 400	-35 400	-35 400	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 432 422	-930 678	-1 550 000	-2 000 000
Kommunale avgifter	9	-13 249	-65 293	0	0
Kostnader sameie	15	-2 822 484	-2 085 545	-3 020 000	-3 061 000
Energi/fyring	10	-40 941	32 294	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-1 051 147	-999 456	-1 050 000	-1 092 000
Andre driftskostnader	11	-746 524	-756 038	-805 100	-832 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 668 579	-5 376 389	-7 016 340	-7 641 300
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		13 830 105	12 204 967	12 759 660	13 498 447
Innbetalt andel fellesgjeld		2 012 783	110 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		15 842 888	12 314 967	12 759 660	13 498 447
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	83 151	32 957	0	0
Finanskostnader	13	-10 483 798	-7 223 742	-9 458 000	-10 697 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-10 400 647	-7 190 785	-9 458 000	-10 697 000
ÅRSRESULTAT		5 442 241	5 124 182	3 301 660	2 801 447
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 442 241	5 124 182		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	407 022 438	407 022 438
Tomt		56 467 562	56 467 562
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	1 384 077	1 138 744
Andre varige driftsmidler	16	64 828	64 828
Miljøbankkonto, øremerket		231 949	187 137
SUM ANLEGGSMIDLER		464 925 521	464 880 709
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	-5 834
Forskuddsbetalte kostnader		497 636	262 787
Energiavregning	17	12 572	443 568
Driftskonto OBOS-banken		3 868 314	3 156 469
Sparekonto OBOS-banken		2 227 901	1 120 360
SUM OMLØPSMIDLER		6 606 423	4 977 350
SUM EIENDELER		471 531 945	469 858 059
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 177 * 5 000		885 000	885 000
Opptjent egenkapital	18	99 821 430	94 379 189
SUM EGENKAPITAL		100 706 430	95 264 189
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	227 893 104	232 451 054
Borettsinnskudd	20	139 047 000	139 047 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	220 624	182 906
SUM LANGSIKTIG GJELD		367 160 728	371 680 960
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		352 789	-2 334
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 200 000)		0	0
Påløpte renter		2 688 464	2 170 576
Påløpte avdrag		619 835	716 879
Annen kortsiktig gjeld	22	3 699	27 790
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 664 787	2 912 910
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		471 531 945	469 858 059

Pantstillelse	23	464 683 000	464 683 000
Garantiansvar	15	2 520 505	797 939

Oslo, 18.03.2025
Styret i Møllehjulet Borettslag

Geir Ingar Jansen

Asbjørg Magnhild Bakke

Einar Jensen

Øyvind Alexander Krogh

Grete Berdal

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.

SKATTETREKKS KONTO

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 andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 219 540
Garasjeleie	225 120
Strøm motorvarmere	21 000
Eiendomsskatt	13 228
Kapitalkostnader på IN-lån	12 971 286
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	42 626
Overført til kapitalkostnader	-13 013 912
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 478 888

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert utrykning fra brann og redningsetaten	5 884
SUM ANDRE INNTEKTER	5 884

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 955
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 955

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 2023/2024, og er på kr 255 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 050, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 558
SUM KONSULENTHONORAR	-7 558

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-567 038
Drift/vedlikehold VVS	-110 413
Drift/vedlikehold elektro	-42 122
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 438
Drift/vedlikehold heisanlegg	-242 110
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 834
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-146 486
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-231 722
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 259
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 432 422

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 249
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-13 249

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-40 941
SUM ENERGI / FYRING	-40 941

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 101
Diverse leiekostnader/leasing	-47 790
Vaktmestertjenester	-334 319
Renhold ved firmaer	-273 654
Andre fremmede tjenester	-59 815
Trykksaker	-1 984
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 050
Andre kontorkostnader	-8 766
Porto	-63
Bank- og kortgebyr	-2 959
Konstaterte tap	-2 025
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-746 524

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 516
Renter av sparekonto i OBOS-banken	74 635
SUM FINANSINNTEKTER	83 151

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Husbanken	-10 468 745
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-14 053
SUM FINANSKOSTNADER	-10 483 798

NOTE: 14**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: 15**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 2 520 505.-

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.

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Tilgang 2022	82 760
Avskrevet tidligere	-17 932
Avskrevet i år	-16 552
	48 276
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	48 276
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-16 552

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-4 136 383
SUM INNETEKTER	-4 136 383

KOSTNADER

Administrasjon	7 875
Strøm	4 141 080
SUM KOSTNADER	4 148 955

SUM ENERGIAVREGNING **12 572**

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

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

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	64 237 403
Egenkapital fra IN tidligere	35 886 469
Egenkapital fra IN 2024	2 012 783
Reduksjon EK fra IN	-7 757 466
SUM ANNEN EGENKAPITAL	94 379 189

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: 19**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken	
Renter 31.12.2024 : 4,619%, løpetid 50 år	
Opprinnelig 2010	-324 443 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	56 105 477
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 546 167
Nedbetalt tidligere, IN	35 886 469
Nedbetalt i år, IN	2 012 783
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-227 892 104

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-220 624
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-220 624

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-3 699
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 699

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	139 047 000
Pantelån	227 893 104
Påløpte avdrag	619 835
Beregnete IN-forpliktelser	1
TOTALT	367 559 940

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Redegjørelse for valgkomiteens innstilling:

Oppdraget:

Valgkomiteen fikk i oppdrag å innstille leder, nestleder, og et styremedlem alle for 2 år. I tillegg skulle det innstilles 3 varamedlemmer, valgkomite og delegater til obos generalforsamlingen for en periode på 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 på borrettslagets oppslagstavle i portalen Vibbo.

Resultat:

Vi mottok ingen meldinger fra beboere eller eksisterende styrerepresentanter om at de ønsket å stille på plassene som er på valg.

Styret hadde hatt en intern runde om plassene på valg og alle som stod på valg ønsket å stille til gjenvalg på denne plassen. Valgkomiteen ble orientert om dette via leder og har lagt dette til grunn i sitt arbeid. Da vi også hadde en større rekrutteringsrunde med mange nye medlemmer i styret for 2 år siden har ikke valgkomiteen sett behov for å gjøre ytterligere rekruttering. Tilbakemeldingen fra leder er også at styrets sammensetning fungerer godt og at de har god ansvarsfordeling.

Innstillingen til valgkomiteen innebærer derfor at alle i styret inkludert leder som ønsket gjenvalg på sine eksisterende roller får dette innstilt. Nestleder er innstilt med 1 år etter eget ønske og for at denne posisjonen ikke skal stå på valg samtidig som leder i fremtiden.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 13.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.25

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.

Sak 1 Valg av møteleder

Geir Ingar Jansen velges.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mikael Hetira og Espen Smistad velges.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Geir Ingar Jansen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Øyvind Krogh

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Grete Berdal

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

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
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for MØLLEHJULET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 994483781

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 09:00 til 16. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 57.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Geir Ingar Jansen velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Mikael Hetira og Espen Smistad velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- 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.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, ett styremedlemmer for 2 år, ett styremedlem for 1 år, samt tre varamedlemmer for 1 år. Se begrunnelse for innstilling vedlagt. Kandidatene som er innstilt av valgkomiteen er som følger:

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Geir Ingar Jansen (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Geir Ingar Jansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Øyvind Krogh (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Øyvind Krogh

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Grete Berdal (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Grete Berdal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Andreas Bakkeli (30 stemmer)

Eva Synnøve Solberg (30 stemmer)

Nguyen Xuan Trung Tran (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Andreas Bakkeli

Eva Synnøve Solberg

Nguyen Xuan Trung Tran

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:

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Geir Ingar Jansen (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Geir Ingar Jansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Grete Berdal (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Grete Berdal

8. Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kamile Gursel (32 stemmer)

Mikael Alie Hetira (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kamile Gursel

Mikael Alie Hetira