



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 842 644  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MELBYGÅRDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: 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: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

### 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, 02.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 476 634	3 123 995
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 476 634</b>	<b>3 123 995</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		46 878	46 057
Annen driftskostnad		1 222 117	1 172 352
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 268 995</b>	<b>1 218 410</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 207 639</b>	<b>1 905 585</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 675	565
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 675</b>	<b>565</b>
Annen finanskostnad		451 576	306 620
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>451 576</b>	<b>306 620</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-448 901</b>	<b>-306 055</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 758 738</b>	<b>1 599 530</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 758 738</b>	<b>1 599 530</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 758 738</b>	<b>1 599 530</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 758 738</b>	<b>1 599 530</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 758 738	1 599 530
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 758 738</b>	<b>1 599 530</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		64 826 150	64 826 150
Sum varige driftsmidler		64 826 150	64 826 150
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		64 826 150	64 826 150
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		20 616	27 485
Sum fordringer		20 616	27 485
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		518 915	452 834
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		518 915	452 834
Sum omløpsmidler		539 531	480 319
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>65 365 681</b>	<b>65 306 469</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 900</b>	<b>3 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		27 475 862	25 717 124
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>27 475 862</b>	<b>25 717 124</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>27 479 762</b>	<b>25 721 024</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 003 647	16 690 922
Øvrig langsiktig gjeld		22 767 250	22 767 250
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 770 897</b>	<b>39 458 172</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 770 897</b>	<b>39 458 172</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1
Leverandørgjeld		79 339	83 944
Skyldige offentlige avgifter		107	7 643
Annen kortsiktig gjeld		35 575	35 686
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>115 022</b>	<b>127 273</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 885 919</b>	<b>39 585 445</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>65 365 681</b>	<b>65 306 469</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 574709

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 842 644  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MELBYGÅRDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: 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: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

#### 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, 12.07.2023



Organisasjonsnr: 987 842 644  
MELBYGÅRDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 476 634	3 123 995
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 476 634</b>	<b>3 123 995</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		46 878	46 057
Annen driftskostnad		1 222 117	1 172 352
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 268 995</b>	<b>1 218 410</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 207 639</b>	<b>1 905 585</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 675	565
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 675</b>	<b>565</b>
Annen finanskostnad		451 576	306 620
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>451 576</b>	<b>306 620</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-448 901</b>	<b>-306 055</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 758 738</b>	<b>1 599 530</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 758 738</b>	<b>1 599 530</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 758 738</b>	<b>1 599 530</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 758 738</b>	<b>1 599 530</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 758 738	1 599 530
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 758 738</b>	<b>1 599 530</b>



Organisasjonsnr: 987 842 644  
MELBYGÅRDEN 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

64 826 150

64 826 150

Sum varige driftsmidler

64 826 150

64 826 150

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

64 826 150

64 826 150

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

##### Fordringer

Andre fordringer

20 616

27 485

Sum fordringer

20 616

27 485

##### Investeringer

Sum investeringer

0

0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

518 915

452 834

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

518 915

452 834

Sum omløpsmidler

539 531

480 319

SUM EIENDELER

65 365 681

65 306 469

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

3 900

3 900

Sum innskutt egenkapital

3 900

3 900

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

27 475 862

25 717 124



Sum opptjent egenkapital	27 475 862	25 717 124
Sum egenkapital	27 479 762	25 721 024
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 003 647	16 690 922
Øvrig langsiktig gjeld	22 767 250	22 767 250
Sum annen langsiktig gjeld	37 770 897	39 458 172
Sum langsiktig gjeld	37 770 897	39 458 172
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner		1
Leverandørgjeld	79 339	83 944
Skyldige offentlige avgifter	107	7 643
Annen kortsiktig gjeld	35 575	35 686
Sum kortsiktig gjeld	115 022	127 273
Sum gjeld	37 885 919	39 585 445
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>65 365 681</b>	<b>65 306 469</b>



Organisasjonsnr: 987 842 644  
MELBYGÅRDEN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Melbygården Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 3. juni 2023

Selskapsnummer: 5656





## Velkommen til årsmøte i Melbygården 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 31. mai kl. 09:00 og lukker 3. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5656>

### 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 honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valgkomite

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Melbygården 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

Rådgiver i OBOS Zaffer Khan leder møtet

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

Inger Lise Westbye og Åse Martha Stensrud 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.

### **Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40.000



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjell Gundersen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Svenn Erik Stensrud

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kirsten Kolpus
- Lars Christian Westbye

Sak 7

## Valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Åse Martha Stensrud
- Inger Lise Westbye



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kjell Gundersen	Nøtteskrikeveien 2 D
Styremedlem	Thorgeir Oddvar Bull	Nøtteskrikevegen 4 A
Styremedlem	Svenn Erik Stensrud	Nøtteskrikevegen 4 E
Varamedlem	Diego R Nieto	Nøtteskrikevegen 2
Varamedlem	Lars Christian Westbye	Nøtteskrikevegen 4 E

### Valgkomiteen

Åse Martha Stensrud	Nøtteskrikevegen 4 E
Inger Lise Westbye	Nøtteskrikevegen 4 E

### 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 Melbygården Borettslag

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter.

Melbygården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987842644, og ligger i NANNESTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 45

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.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

Det var 4 styremøter 2022, men det var ingen spesielle saker som ble tatt opp



## 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.

### Resultat

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

### 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.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Melbygården Borettslag.

### **Lån**

Melbygården Borettslag har lån i EIKA banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **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 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
[www.bdo.no](http://www.bdo.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Melbygården Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Melbygården Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2022</li><li>Resultatregnskap for 2022</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### 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.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 45ZH2-4MOMP-1S3K3-N7138-NEZST-7SPPU



## MELBYGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 987 842 644, KUNDENR. 5656

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>353 046</b>	<b>233 143</b>	<b>353 046</b>	<b>424 509</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 758 738	1 599 530	1 033 000	941 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-949 640	-1 021 216	-1 029 000	-941 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-737 635	-458 411	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>71 463</b>	<b>119 903</b>	<b>4 000</b>	<b>0</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>424 509</b>	<b>353 046</b>	<b>357 046</b>	<b>424 509</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		539 531	480 319		
Kortsiktig gjeld		-115 022	-127 273		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>424 509</b>	<b>353 046</b>		

## MELBYGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 987 842 644, KUNDENR. 5656

### RESULTATREGNSKAP

Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
------	----------	----------	----------	----------

Vedlegg 1

11 av 22

Årsrapport.pdf



		2022	2021	2022	2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 401 216	1 327 836	1 309 644	1 363 452
Innkrevde felleskostnader	2	1 337 748	1 337 748	1 337 356	1 431 548
Andre inntekter	3	35	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 738 999</b>	<b>2 665 584</b>	<b>2 647 000</b>	<b>2 795 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 878	-6 057	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-7 464	-9 523	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-83 480	-81 125	-84 000	-86 000
Konsulenthonorar	7	-10 619	-8 439	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-233 234	-268 687	-261 000	-202 500
Forsikringer		-132 895	-124 155	-130 000	-142 000
Kommunale avgifter	9	-344 455	-280 755	-405 000	-400 000
Energi/fyring		-68 605	-86 440	-70 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-153 756	-144 133	-150 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-187 608	-169 097	-182 000	-196 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 268 995</b>	<b>-1 218 410</b>	<b>-1 347 000</b>	<b>-1 333 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 470 004</b>	<b>1 447 174</b>	<b>1 300 000</b>	<b>1 462 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		737 635	458 411	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 207 639</b>	<b>1 905 585</b>	<b>1 300 000</b>	<b>1 462 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 675	565	0	0
Finanskostnader	12	-451 576	-306 620	-267 000	-521 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-448 901</b>	<b>-306 055</b>	<b>-267 000</b>	<b>-521 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 758 738</b>	<b>1 599 530</b>	<b>1 033 000</b>	<b>941 000</b>

Overføringer:

Til annen egenkapital

1 758 738 1 599 530

**MELBYGÅRDEN BORETTSLAG**  
ORG.NR. 987 842 644, KUNDENR. 5656

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	58 826 150	58 826 150
Tomt		6 000 000	6 000 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>64 826 150</b>	<b>64 826 150</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		50	15 049



Forskuddsbetalte kostnader		17 513	12 436
Andre kortsiktige fordringer	14	3 053	0
Driftskonto OBOS-banken		265 677	295 899
Skattetrekkskonto OBOS-banken		50	5 810
Sparekonto OBOS-banken		253 188	151 126
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>539 531</b>	<b>480 319</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>65 365 681</b>	<b>65 306 469</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Annen egenkapital	15	27 475 862	25 717 124
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>27 479 762</b>	<b>25 721 024</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	15 003 647	16 690 922
Borettsinnskudd	17	22 767 250	22 767 250
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>37 770 897</b>	<b>39 458 172</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		35 575	35 108
Leverandørgjeld		79 339	83 944
Skyldige offentlige avgifter	18	107	7 643
Annen kortsiktig gjeld		0	578
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>115 022</b>	<b>127 273</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>65 365 681</b>	<b>65 306 469</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	64 822 250	64 822 250
Garantiansvar		0	0

Nannestad, \_\_. \_\_. 2023  
Styret i Melbygården Borettslag

Kjell Gundersen

Thorgeir Oddvar Bull

Svenn Erik Stensrud

### 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.

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

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 188 924
Kabel-tv	148 824
Kapitalkostnader på IN-lån	1 369 279
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	31 937
Overført til kapitalkostnader	-1 401 216
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 337 748</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>35</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-8 784
Naturalytelser speilkonto	8 784
Arbeidsgiveravgift	-6 878

**SUM**

<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 878</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 464.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 619
--	---------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 619</b>
-----------------------------	----------------

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-34 105
Drift/vedlikehold	
VVS	-16 496
Drift/vedlikehold elektro	-23 200
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 963
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 463
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 320
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-46 800
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 887

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-233 234</b>
---------------------------------	-----------------

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-344 455
--------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-344 455</b>
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 169
Driftsmateriell	-1 912



Lyspærer og sikringer	-722
Vaktmestertjenester	-134 765
Andre fremmede tjenester	-488
Kontor- og datarekvisita	-417
Trykksaker	-1 236
Andre kontorkostnader	-67
Telefon/bredbånd	-19 951
Porto	-2 460
Bank- og kortgebyr	-2 805
Velferdskostnader	-575
Konstaterte tap	-41
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-187 608</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	500
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 062
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	113
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 675</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-451 576
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-451 576</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	58 826 150
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>58 826 150</b>

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.124/bnr.45

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	3 053
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 053</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	17 441 858
Egenkapital fra IN tidligere	16 116 184
Egenkapital fra IN 2022	737 635
Reduksjon EK fra IN	-6 819 815
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>27 475 862</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, korrigeret 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: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,15 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig, 2008	-42 055 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 247 894
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	949 640
Nedbetalt tidligere, IN	16 116 184
Nedbetalt i år, IN	737 635

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** **-15 003 647**

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**Innskudd **-22 767 250****SUM BORETTSINNSKUDD** **-22 767 250****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**Forskuddstrekk **-50**Skyldig arbeidsgiveravgift **-57****SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-107****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 767 250
Pantelån	15 003 647
Beregnete IN-forpliktelser	10 034 004
<b>TOTALT</b>	<b>47 804 901</b>

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

Bygninger	58 826 150
Tomt	6 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>64 826 150</b>

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6653157. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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. 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



**Større vedlikehold og rehabilitering**

2016 - 2016	Maling fasade
2009 - 2009	Fasader er malt
2005	Utbygger og megler

Det er gjennomført utvendig maling i 2016.

**HISTORIKK**

Konstituerende Generalforsamling avholdt i 2005.

Utbygger for prosjektet:  
Profier AS. Kontaktperson Hans Rygh,  
rygh@profier.no, 66 79 99 00, samt Sjur  
Hanserud.

Megler ved prosjektsalg: Ring  
Eiendomsselskap AS, Tom Andre  
Svenning



## 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 31.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 3.06.23

**Selskapsnummer:** 5656 **Selskapsnavn:** Melbygården 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>Rådgiver i OBOS Zaffer Khan leder møtet</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Inger Lise Westbye og Åse Martha Stensrud er valgt.</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>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40.000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Kjell Gundersen

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Svenn Erik Stensrud

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Kirsten Kolpus

Lars Christian Westbye

**Sak 7 Valgkomite**

**Medlem** (kun 2 skal velges)

Åse Martha Stensrud

Inger Lise Westbye

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](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.