



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 383 783
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MELKEPLASSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 384 142	3 379 182
Sum inntekter		3 384 142	3 379 182
Kostnader			
Lønnskostnad		142 968	134 322
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 412	25 000
Annen driftskostnad		2 065 902	1 765 651
Sum kostnader		2 239 282	1 924 973
Driftsresultat		1 144 860	1 454 209
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 558	6 743
Sum finansinntekter		3 558	6 743
Annen finanskostnad		225 458	290 954
Sum finanskostnader		225 458	290 954
Netto finans		-221 900	-284 211
Ordinært resultat før skattekostnad		922 961	1 169 998
Ordinært resultat etter skattekostnad		922 961	1 169 998
Årsresultat		922 961	1 169 998
Totalresultat		922 961	1 169 998
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		922 961	1 169 998
Sum overføringer og disponeringer		922 961	1 169 998



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 532 357	4 532 357
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		59 545	25 002
Sum varige driftsmidler		4 591 902	4 557 359
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		348 191	270 681
Sum finansielle anleggsmidler		348 191	270 681
Sum anleggsmidler		4 940 093	4 828 040
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 129
Andre fordringer		94 209	75 191
Sum fordringer		94 209	85 320
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 354 012	2 279 434
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 354 012	2 279 434
Sum omløpsmidler		2 448 221	2 364 754
SUM EIENDELER		7 388 315	7 192 794



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 903 938	5 826 899
Sum opptjent egenkapital		-4 903 938	-5 826 899
Sum egenkapital		-4 900 938	-5 823 899
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 765 711	12 669 717
Øvrig langsiktig gjeld		295 900	295 900
Sum annen langsiktig gjeld		12 061 611	12 965 617
Sum langsiktig gjeld		12 061 611	12 965 617
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 257	1 282
Leverandørgjeld		157 789	34 758
Skyldige offentlige avgifter		1 080	
Annen kortsiktig gjeld		67 516	15 036
Sum kortsiktig gjeld		227 642	51 076
Sum gjeld		12 289 253	13 016 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 388 315	7 192 794



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281721

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 383 783
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MELKEPLASSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 951 383 783
MELKEPLASSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 384 142	3 379 182
Sum inntekter		3 384 142	3 379 182
Kostnader			
Lønnskostnad		142 968	134 322
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 412	25 000
Annen driftskostnad		2 065 902	1 765 651
Sum kostnader		2 239 282	1 924 973
Driftsresultat		1 144 860	1 454 209
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 558	6 743
Sum finansinntekter		3 558	6 743
Annen finanskostnad		225 458	290 954
Sum finanskostnader		225 458	290 954
Netto finans		-221 900	-284 211
Ordinært resultat før skattekostnad		922 961	1 169 998
Ordinært resultat etter skattekostnad		922 961	1 169 998
Årsresultat		922 961	1 169 998
Totalresultat		922 961	1 169 998
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		922 961	1 169 998
Sum overføringer og disponeringer		922 961	1 169 998



Organisasjonsnr: 951 383 783
MELKEPLASSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 532 357	4 532 357
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		59 545	25 002
Sum varige driftsmidler		4 591 902	4 557 359
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		348 191	270 681
Sum finansielle anleggsmidler		348 191	270 681
Sum anleggsmidler		4 940 093	4 828 040
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 129
Andre fordringer		94 209	75 191
Sum fordringer		94 209	85 320
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 354 012	2 279 434
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 354 012	2 279 434
Sum omløpsmidler		2 448 221	2 364 754
SUM EIENDELER		7 388 315	7 192 794

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital	3 000	3 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 903 938	5 826 899
Sum opptjent egenkapital	-4 903 938	-5 826 899
Sum egenkapital	-4 900 938	-5 823 899
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 765 711	12 669 717
Øvrig langsiktig gjeld	295 900	295 900
Sum annen langsiktig gjeld	12 061 611	12 965 617
Sum langsiktig gjeld	12 061 611	12 965 617
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 257	1 282
Leverandørgjeld	157 789	34 758
Skyldige offentlige avgifter	1 080	
Annen kortsiktig gjeld	67 516	15 036
Sum kortsiktig gjeld	227 642	51 076
Sum gjeld	12 289 253	13 016 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 388 315	7 192 794



Organisasjonsnr: 951 383 783
MELKEPLASSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Melkeklassen Borettslag

3. mai 2022

Selskapsnummer: 6107





Velkommen til årsmøte i Melkeklassen 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.

Dato for årsmøtet:

3. mai 2022 kl. 18:00, Storstuen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Oppgradering av rør og bad.
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Melkeklassen Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av møteleder

Godkjenne de stemmeberettigede

En til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Godkjenne møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Saken godkjennes

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport til styrommet.no 6107.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 122 000.



Styrets innstilling

Styret innstiller at styret deler på 122.000 som forrige år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 122.000

Sak 4

Oppgradering av rør og bad.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utskifting av vann- og avløpsrør og rehabilitering av bad,

konvertering til felles varmtvann

Bakgrunn

Det er gjennomført et forprosjekt relatert til tiltak på vann- og

avløpsrør og bad m.m.

Rørene i borettslaget har begrenset gjenværende brukstid. De

originale sluk og avløpsrør er av støpejern, hvorpå undersøkelser har påvist slitasje, korrosjon og lekkasjer. De originale vannrørene er lagt med kobberør som har oppnådd anbefalt brukstid. Ett sanitæranlegg er generelt ikke forutsatt å vare vesentlig mer enn 50 år. De originale rørene nærmer seg nå 68 år.

Ved lekkasjer på vann og avløpsrørene, påvirker dette flere leiligheter ved at vegger og dekker fuktes opp. Da vann- og avløpsrør og stigerør for kaldt og varmtvann, samt sluk viser klare tegn på nedbryting, er det vurdert at det er nødvendig med en utskifting.

En utskifting av vann og avløpsrør påvirker de rommene rørene står i, dvs. badrom og kjøkken. Som følge av dette er det viktig at borettslaget tenker helhetlige løsninger, og tiltak som både ivaretar kortsiktige og langsiktige behov. I den sammenheng fremmes derfor forslag om gjennomføring av nødvendig vedlikehold samt oppgraderinger i borettslaget.

Det vises for øvrig til tidligere egne informasjonsmøter som ble avholdt den 08 mars 2022 og 05 april 2022.

Prosjektgjennomføring



Når slukene og rørene skal skiftes, er det ikke mulig å unngå at både gulv, tak og vegger blir skadet. Derfor er det naturlig og nødvendig å utbedre disse samtidig, etter standard som fremkommer i tabell grunnpakke (på neste side). Ved positivt vedtak om Rør- og våtroms rehabilitering gjøres nå, planlegges en oppstart i løpet av ca. 2. Kvartal 2022 med en prosjektperiode på ca. 7-8 måneder.

Det vil bli opprettet en byggekomité med representanter fra borettslaget som vil følge prosjektet. Styret vil også inngå avtale om profesjonell Prosjekt- og byggeledelse for ivaretagelse av borettslagets interesser, utarbeidelse av beskrivelser, bistand med kontrahering av entreprenør og oppfølging av arbeidet i rehabiliteringsperioden. Kostnaden for dette er medtatt i estimert prosjektramme.

Dager uten dusj og toalett ved gjennomføring

Arbeidet vil hverken være støvritt eller støysvakt, og beboerne må akseptere å fjerne noe støv selv fra egen leilighet når arbeidene er ferdigstilt i egen leilighet. I tillegg må man være forberedt på å leve uten dusj og toalett i leiligheten for en periode. I byggeperioden vil det bli opprettet provisoriske dusjer og toaletter i brakker på utsiden av blokkene det arbeides i. Sluk, vann- og avløpsrør må skiftes samtidig i alle leiligheter som er tilknyttet samme rørstamme. Rørutskifting tar tid, bad vil bli helt uten vann og avløp i 4-5 uker. Nøyaktig fremdriftsplan og tidspunkter vil kunne presenteres i god tid før oppstart, men først etter at borettslaget har valgt entreprenør.

I samarbeid med styret har OBOS Prosjekt utarbeidet en grunnpakke som legges til grunn ved gjennomføring. Mindre justeringer i innhold/omfang må påregnes frem mot endelig gjennomføring. Tabellen er derfor ikke uttømmende. Generalforsamlingen vil ved positive vedtak bekrefte at de gir styret mandat til å ta nødvendige avgjørelser på vegne av borettslaget videre i prosessen.

Grunnpakke

Omfang

Gulv på baderom

Rives ned til originalt bærende dekke. Bygges opp igjen med membran, påstøp og fliser (påstøp for å skjule varmekabler og avløpsrør fra servant/ badekar etc.)

Vegger på baderom

Eksisterende overflate rives og bygges opp på nytt med membran og fliser.

(dersom eksisterende fliser sitter uten bom, legges membran og fliser utenpå)

Tak på baderom og wc- rom



Etablering av himling i tak som males hvit. Himling for å skjule avløpsrør etc. samt begrense støy fra tekniske installasjoner.

Sanitæranlegg på badrom

Eksisterende servant med over/underskap de – og monteres så fremt utstyret er i en slik stand at dette er mulig. Klosett leveres nytt, type vegghengt med innebygget cisterne og med «soft close toalettsete som lukker seg sakte».

Vannrør

Alle rør skiftes ut. Nye stoppekraner på k.v og v.v. i leilighet. Nye synlige rør på bad legges i forkrommet utførelse. Skjulte vannrør utføres som rør i rør system. Kjellerstrekk med tilhørende oppleggskraner skiftes ut.

Varmtvann

Etablering av felles varmtvann og varmtvann sirkulasjon, for å øke vannskadesikkerheten. Det klargjøres for individuell måling av varmt tappevann.

Dvs. at de kostnadene som borettslaget vil få ved oppvarming av felles varmt tappevann fordeles iht. felleskostnadsbrøken for leilighetene inntil noe annet vedtas.

Varmt tappevann forvarmes med utnyttelse av bergvarme (energibrønner) og varmepumper. Det etableres berederrum i fellesarealer i kjeller med kapasitet slik at alle har tilstrekkelig varmtvann også på «17. mai og juleaften osv.».

Eksisterende beredere blir tatt ut og enten kastet, eller plassert i leilighetene slik at eier kan selge den, eller bruke den ett annet sted ved ønske om dette.

Avløpsrør

Avløpsrør og sluk skiftes ut. Det legges opp til at hovedsluk flyttes noe fra opprinnelig plassering. Hovedsluk ønskes primært etablert i dusj. Stammer føres fortrinnsvis opp i ett av badets hjørner. Avløp knyttes til eksisterende lufting og skiftes ned til kjellergulv.

Opplegg vaskemaskin

Opplegg for vaskemaskin (kran og trakt) på bad kan bestilles som tilvalg for den enkelte beboer. (felles vaskerier beholdes)

Oppvarming på badrom

Eksisterende fjernes. Det monteres elektrisk gulvvarme i badegulvet. Varmen har individuell styring via termostat montert i bryterpanel på utsiden av badet.



El.anlegg på bad

Omtrekking av elektrisk anlegg på bad. Alt elektrisk utstyr som tilfredsstiller dagens krav de- og monteres. Omlegging av kurs fra undersentral til badet med jordfeilbryter.

Belysning

Innfelt lys i nedsenket himling på bad med dimmer (LED lamper som ikke flimrer).

Tilvalg for beboere

Kjøkken

Vann og avløpsrør til kjøkkenbenk skiftes ut. Alle vannlåser i kjøkkenbenker som ikke er i orden skiftes. Nytt kjøkkenbatteri.

Ventilasjon

Ved behov vil det utføres komplett rens av ventilasjonskanaler. Nye avtrekksventiler monteres i nedsenket himling eller i vegg.

Siden informasjonsmøtene 08 mars 2022 har OBOS forvaltning utarbeidet en revidert likviditetsanalyse med følgende forutsetninger:

- Felleskostnader og andre inntekter er lagt inn iht. gjeldende nivå
- Det er estimert en total prosjektkostnad på ca. 24 mil, dvs. med alle kostnader og det er beregnet et nødvendig låneopptak på kr. 36. 646 000 mil

Tiltak

Kostnad inkl. mva

Rør og våtromsprosjekt

Kr. 21.880.000

Felles varmtappevann med bergvarmepumper

Kr. 3.000.000, -

Totalt prosjektkostnad

Kr. 24.880.000, -



Følgende er inkludert i totalprosjektkostnaden:

- *Entreprisekostnad inkl. mva.*
- *Prosjektadministrasjon i byggeperioden*
- *Byggemeldingsgebyr til Plan- og bygningsetaten.*
- *Prisstigning frem til overlevering*
- *Uforutsette kostnader/tilbakeføringer*

Dersom det er mulig å spare nyere bad helt eller delvis rent teknisk så vil besparelsen som borettslaget har i kontrakten med totalentreprenøren bli utbetalt til eieren av leiligheten når prosjektet er ferdig og få samme økning i felleskostnadene som øvrige eiere med tilsvarende store leiligheter. Ved utbetaling av besparelsen til enkelt eiere vil disse ha fått samme ytelsen av borettslaget som øvrige eiere.

Estimerte husleieendringer ved de ulike alternativer er laget med bakgrunn i kostnadsberegning utarbeidet av OBOS Prosjekt og likviditetsanalyse fra OBOS banken.

Det er lagt til grunn en nedbetalingstid på **lån over 30 år og en total prosjektkostnad på ca. 25 mil i tabellen under, som viser oversikt over nødvendig økning i felleskostnadene som følge av prosjektet.**

Som det fremkommer av tabellen under ligger felleskostnadene i dag på et nivå som medfører en lav nødvendig økning (det er positiv likviditet i borettslaget).

Styret sitt forslag

Styret ber om generalforsamlingens fullmakt til å søke om lån iht. finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente tilbud og velge entreprenør og gjennomføre vedlikeholdsprosjektet. Fremdriftsplanen for prosjektet kan endres når de endelige tilbud foreligger.

Økningen i felleskostnadene vil skje basert på fremdriften i prosjektet og låneopptak.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til vedtak

Vedtak: Styret gis fullmakt til å ta opp lån iht. finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente tilbud og velge entreprenør og gjennomføre prosjektet. Vedtas med simpelt flertall da det er normalt vedlikehold.



Forslag til vedtak

Vedtak: Styret gis fullmakt til å ta opp lån iht. finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente tilbud og velge entreprenør og gjennomføre prosjektet. Vedtas med simpelt flertall da det er normalt vedlikehold.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det gjøres oppmerksom på at det mangler en kandidat til varamedlem verv. Denne må velges på årsmøtet.

Innstilling

Kandidater velges på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ann Merete Bakke
- Therese Lykkeboe

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann Merete Bakke
- Elisabeth Gaupås
- Heidi Ambjørndalen
- Therese Lykkeboe

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Maria Walker
- TBN TBN



Sak 6

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Therese Lykkeboe

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ann Merete Bakke



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ann-Merete Bakke	Arne Abrahamsens Vei 4 B
Styremedlem	Heidi Ambjørndalen	Arne Abrahamsens Vei 2 C
Styremedlem	Kristoffer Fløtberget	Fæsteråsen 306
Styremedlem	Therese Cecilie Lykkebø	Arne Abrahamsens Vei 4 B
Styremedlem	Maria Franciska Walker	Arne Abrahamsens Vei 4 B
Varamedlem	Tone L. Steen	Arne Abrahamsensvei 4 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner.

Generelle opplysninger om Melkeklassen Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Melkeklassen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951383783, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Arne Abrahamsens Vei 4 A -
Monrad Mjeldes Vei 5 A - D
Arne Abrahamsens Vei 2 A -

Gårds- og bruksnummer:

154 510 511 512

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.

Melkeklassen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Styrets arbeid Årsrapport fra mai 21- mai 22.

Styret har hatt 13 styremøter. Vi har vedtatt å følge opp sopp og råte rapport, skiftet brannslukningsapparatene våre og fått brannvesenet til å fjerne aske i inspeksjonslukene våre, gjennomføre HMS runder, sak rør - der vi har engasjert Obos som konsulent for å finne status på våre rør, det var et infomøte for andelseierne 8. mars 22, det vil komme ett møte til som tar for seg løsninger og økonomi. Vi har samarbeidet med vaktmester. Vi følger årshjulet vårt, vi har fått nytt gulvbelegg i alle oppgangene og blokk 2 og fuktighet er det arbeidet med. Vi bruker Vibbo og styrerommet som informasjonskanaler. Vi har hjulpet til og organisert ryddehelg for fellesrom og kjellere med å fylle opp containere, ryddet rundt og fått montert lys rundt bosscontainere mellom blokk MM5 og MM7, vi har organisert dugnad for å rydde og ordne ute. Vi har sagt ja til anbud fra Gulvlegger Vest, RVS om nettingboder i 2A og Monsen elektro for å bytte og strøminntaket vårt til 2a, 4a og 5a, opprettet vaskelister til vask av trapp og til vaskeriene, og laget en liste over fremtidig vedlikehold på bakgrunn av egen visuell befaring og tips fra andelseiere.

Styremedlemmene har arbeidet med ulike ansvarsoppgaver gjennom året:

Heidi har ansvaret for rør, samarbeidet med Obos konsulenten og hun er med på å finne vår anbefaling. Hun har sett på regninger og godkjent dem.

Therese har fulgt opp vaktmester og formidlet oppgavene som han må gjøre utenom det vanlige. Hun har fulgt opp samarbeidet og laget kontrakter med Monsen, Gulvlegger vest og RSV. Hun har svart og fulgt opp andelseiere som har tatt kontakt. Hun har fulgt opp parkeringsbevisene, svart og redegjort for styrets syn på Facebook, vært med på runder i blokkene for å se om kjeller og fellesrom har ting som er merket, og informert eierne av umerkede ting. Hun har også ansvaret for fuktighets problematikken i AA 2 A og følger arbeidet med oppføring av nye boder sammen med RVS. Hun har hatt ansvar for dugnad i april.

Maria har hatt ansvaret for HMS runder, notert og hatt oversikten over ny boss som er kommet rundt i blokkene, vært med å rydde fellesarealer med ting «ingen» eier under ryddehelgen høsten -21. Hun har hentet inn informasjon og pris på dørmatter i oppgangen. Ann har fulgt opp alle saker som har kommet inn på styrerommet, eposter og Vibbo. Hun har fulgt opp og prøvd å løse alle henvendelser enten ved å videreformidle eller gjøre oppgaven. Hun har delegert og vært sammen med styremedlemmer i samarbeidet med de ulike eksterne tilbydere og felles arbeid rundt rydding. Hun har ansvaret for ladere, ladekort og feilmeldinger, porttelefoni og med Certego nøkler og låser. Hun har sett og fulgt opp BIR, bosscontainere og fjernet boss som er lagt utenfor. Hun har skrevet oppslag, nyheter og infobrev samt Melkepostene. Hun har ansvar for dugnad i november. Hun følger opp all kontakt med forretningsfører i Obos, Marianne Rudjord om økonomi, samt å planlegge GF med henne. Hun har sett på regninger og godkjent dem.

Kristoffer har deltatt i diskusjoner og bidratt med info rundt ulike saker og kjøpt styret en ny pc og satt pc opp.

Vi følger årshjulet vårt.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 384 142.

Dette er ihht til budsjett.

Andre inntekter består i hovedsak av faktura for elbil lading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -2 239 282.

Dette er 346 865 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at der er brukt mer på drift og vedlikehold og strøm enn budsjettert for.

Resultat

Årets resultat på kr 922 961 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 220 579 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 645 000 til drift og vedlikehold. Av denne summen er det beregnet å bruke ca 450 000 kr til gulvbelegg i trappeopp ganger.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er beregnet til kr 639 500 for 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 160 000 kr for 2022. I og med den høye prisveksten som har vært etter at budsjettet ble ferdigstilt, vil vi påpeke at dette anskelig er for lavt.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert til kr 87 800. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Melkeklassen Borettslag.

Lån

Melkeklassen Borettslag har lån i OBOS Banken. På dagens lån betales både renter og avdrag. Lånet er estimert nedbetalt 30.03 2042

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert til kr 199 500 for 2022.03.31

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

Felleskostnader

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

Den daglige driften i 2022 er basert på en økning av felleskostnadene på 2% fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Melkeklassen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert **Melkeklassen Borettslag** sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 922 961. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, den 05. april 2022
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



MELKEPLASSEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 383 783, KUNDENR. 6107

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 313 678	2 057 175	2 313 678	2 220 580
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	922 961	1 169 998	1 272 583	778 160
Tilbakeføring av avskrivning	14 30 412	25 000	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -64 955	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -904 006	-860 889	-896 000	-479 000
Innsk. øremerk. bankkto	-77 510	-77 606	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-93 098	256 503	376 583	299 160
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 220 579	2 313 678	2 690 261	2 519 740

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 448 221	2 364 754
Kortsiktig gjeld	-227 642	-51 076
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 220 579	2 313 678



MELKEKLASSEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 383 783, KUNDENR. 6107

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 383 682	3 374 682	3 389 000	3 444 000
Andre inntekter	3	460	4 500	5 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 384 142	3 379 182	3 394 000	3 444 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 968	-12 322	-17 300	-17 500
Styrehonorar	5	-122 000	-122 000	-122 000	-122 000
Avskrivninger	14	-30 412	-25 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 144	-7 964	-8 200	-8 390
Forretningsførerhonorar		-193 255	-188 910	-193 700	-199 500
Konsulenthonorar	7	-51 700	-21 439	-25 000	-20 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-316 113	-120 582	-147 000	-645 000
Forsikringer		-82 034	-76 040	-82 000	-87 800
Kommunale avgifter	9	-612 831	-600 600	-608 900	-639 500
Energi/fyring		-240 013	-123 336	-125 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-273 481	-250 079	-258 500	-280 080
Andre driftskostnader	10	-276 331	-364 701	-292 817	-253 920
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 239 282	-1 924 973	-1 892 417	-2 445 690
DRIFTSRESULTAT		1 144 860	1 454 209	1 501 583	998 310
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 558	6 743	0	6 850
Finanskostnader	12	-225 458	-290 954	-229 000	-227 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-221 900	-284 211	-229 000	-220 150
ÅRSRESULTAT		922 961	1 169 998	1 272 583	778 160
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		922 961	1 169 998		



MELKEKLASSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 383 783, KUNDENR. 6107

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 502 357	4 502 357
Tomt		30 000	30 000
Andre varige driftsmidler	14	59 545	25 002
Øremerkede bankinnskudd	21	348 191	270 681
SUM ANLEGGSMIDLER		4 940 093	4 828 040
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	10 129
Forskuddsbetalte kostnader		94 209	75 191
Driftskonto OBOS-banken		1 871 229	1 336 699
Driftskonto OBOS-banken II		15 005	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		720	0
Sparekonto OBOS-banken		467 058	466 048
Innestående i andre banker		0	476 688
SUM OMLØPSMIDLER		2 448 221	2 364 754
SUM EIENDELER		7 388 315	7 192 794
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 50		3 000	3 000
Udekket tap	15	-4 903 938	-5 826 899
SUM EGENKAPITAL		-4 900 938	-5 823 899
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 765 711	12 669 717
Borettsinnskudd	17	295 900	295 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 061 611	12 965 617
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		157 789	34 758
Skyldige offentlige avgifter	18	1 080	0
Påløpte renter		1 257	1 282
Annen kortsiktig gjeld	19	67 516	15 036
SUM KORTSIKTIG GJELD		227 642	51 076



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 388 315	7 192 794
Pantstillelse	20	17 795 900	17 795 900
Garantiansvar		0	0

Bergen, 03.04.2022
Styret i Melkeklassen Borettslag

Ann-Merete Bakke/s/ Heidi Ambjørndalen /s/ Kristoffer Fløtberget/s/

Therese Cecilie Lykkebø/s/ Maria Franciska Walker/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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 049 536
Tv-anlegg	182 160
Vedlikeholdsfond	76 236
Strøm elbil	39 750
Dugnad	36 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 383 682

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lading El-bil	460
SUM ANDRE INNTEKTER	460

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-3 300
Arbeidsgiveravgift	-17 668
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 968

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 122 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 413, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 144.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-25 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 788
Andre konsulentonorarer	-22 913
SUM KONSULENTHONORAR	-51 700

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-162 452
Drift/vedlikehold VVS	-10 365
Drift/vedlikehold elektro	-24 228
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 072
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 428
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-41 672
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-5 896
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-316 113

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

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

Eiendomsskatt	-125 358
Vann- og avløpsavgift	-300 907
Feieavgift	-20 675
Renovasjonsavgift	-165 892
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-612 831

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-31 383
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 376
Verktøy og redskaper	-5 866
Telefon-/kontormaskiner	-4 995
Driftsmateriell	-1 428
Vaktmestertjenester	-164 500
Snørydding	-38 896
Andre fremmede tjenester	-726
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-913
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-413
Andre kontorkostnader	-50
Telefon, annet	-1 333
Porto	-761
Bank- og kortgebyr	-2 692
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-276 331

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 284
Renter bank	1 274
SUM FINANSINNTEKTER	3 558

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-220 499
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 959
SUM FINANSKOSTNADER	-225 458

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

Kostpris/bokført verdi 1955	2 307 209
Altaner tilgang 1998	2 195 148
SUM BYGNINGER	4 502 357

Tomten ble kjøpt i 1955.

Gnr.154/bnr.510 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Luftavfukter		
Tilgang 2021	64 955	
Avskrevet i år	-5 413	
		59 542
Vaskemaskin		
Tilgang 2011	32 188	
Avskrevet tidligere	-32 187	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2013	34 581	
Avskrevet tidligere	-34 580	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	75 000	
Avskrevet tidligere	-50 000	
Avskrevet i år	-24 999	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		59 545
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-30 412

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BOLIGKREDITT AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-13 918 450	
Nedbetalt tidligere	1 669 533	
Nedbetalt i år	483 206	
		-11 765 711

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2017	-1 919 797	
Nedbetalt tidligere	1 498 997	
Nedbetalt i år	420 800	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-11 765 711****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1955	-295 900
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-295 900****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-720
Skyldig arbeidsgiveravgift	-360
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 080

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-70
Påløpte kostnader	-67 446
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-67 516

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	295 900
Pantelån	11 765 711
TOTALT	12 061 611



Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 502 357
Tomt	30 000
TOTALT	4 532 357

NOTE: 21

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret nås på mailadresse: melkeklassen@styrommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borettslaget benytter eksternt selskap til vaktmestertjenester.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser på egen tomt, totalt 32 stykk.

Parkering etter førstemann – til- mølla – prinsippet. 1 stykk parkeringsbevis utleveres fra styret per andel.

Nøkler/skilt

Styret utsteder nøkkelrekvisisjon etter behov. Andelseiere bestiller og betaler selv.

Skilt og nøkkel til postkasse ordner andelseier selv, for eksempel hos postkassen.no

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601877.

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.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 3.05.22

Selskapsnummer: 6107 **Selskapsnavn:** Melkeplassen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.