



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 842 644  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MELBYGÅRDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 967 399	3 476 634
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 967 399</b>	<b>3 476 634</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		46 259	46 878
Annen driftskostnad		1 286 010	1 222 117
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 332 269</b>	<b>1 268 995</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 635 130</b>	<b>2 207 639</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 269	2 675
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 269</b>	<b>2 675</b>
Annen finanskostnad		731 375	451 576
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>731 375</b>	<b>451 576</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-722 106</b>	<b>-448 901</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>913 024</b>	<b>1 758 738</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>913 024</b>	<b>1 758 738</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>913 024</b>	<b>1 758 738</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		913 024	1 758 738
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>913 024</b>	<b>1 758 738</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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		20 157	20 616
Sum fordringer		20 157	20 616
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		736 385	518 915
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		736 385	518 915
Sum omløpsmidler		756 542	539 531
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>65 582 692</b>	<b>65 365 681</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		28 388 886	27 475 862
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>28 388 886</b>	<b>27 475 862</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>28 392 786</b>	<b>27 479 762</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 198 875	15 003 647
Øvrig langsiktig gjeld		22 767 250	22 767 250
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 966 125</b>	<b>37 770 897</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 966 125</b>	<b>37 770 897</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		137 620	
Leverandørgjeld		65 845	79 339
Skyldige offentlige avgifter			107
Annen kortsiktig gjeld		20 316	35 575
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>223 781</b>	<b>115 022</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 189 906</b>	<b>37 885 919</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>65 582 692</b>	<b>65 365 681</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 691781

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 842 644  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MELBYGÅRDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.08.2024



Organisasjonsnr: 987 842 644  
MELBYGÅRDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 967 399	3 476 634
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 967 399</b>	<b>3 476 634</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		46 259	46 878
Annen driftskostnad		1 286 010	1 222 117
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 332 269</b>	<b>1 268 995</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 635 130</b>	<b>2 207 639</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 269	2 675
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 269</b>	<b>2 675</b>
Annen finanskostnad		731 375	451 576
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>731 375</b>	<b>451 576</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-722 106</b>	<b>-448 901</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>913 024</b>	<b>1 758 738</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>913 024</b>	<b>1 758 738</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>913 024</b>	<b>1 758 738</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		913 024	1 758 738
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>913 024</b>	<b>1 758 738</b>



Organisasjonsnr: 987 842 644  
MELBYGÅRDEN BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
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>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		20 157	20 616
Sum fordringer		20 157	20 616

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		736 385	518 915
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		736 385	518 915

Sum omløpsmidler		756 542	539 531
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>65 582 692</b>	<b>65 365 681</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		28 388 886	27 475 862



Sum opptjent egenkapital	28 388 886	27 475 862
Sum egenkapital	28 392 786	27 479 762
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 198 875	15 003 647
Øvrig langsiktig gjeld	22 767 250	22 767 250
Sum annen langsiktig gjeld	36 966 125	37 770 897
Sum langsiktig gjeld	36 966 125	37 770 897
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	137 620	
Leverandørgjeld	65 845	79 339
Skyldige offentlige avgifter		107
Annen kortsiktig gjeld	20 316	35 575
Sum kortsiktig gjeld	223 781	115 022
Sum gjeld	37 189 906	37 885 919
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>65 582 692</b>	<b>65 365 681</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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5656

Melbygården Borettslag



## 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 30. mai kl. 09:00 og lukker 2. 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](https://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

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  
Gry Sundet er valgt.

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  
Åse Stensrud og Lise Westby er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport-5656 Melbygården Borettslag.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 34 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 34 000

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thorgeir Oddvar Bull

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kirsten Kolpus
- Lars Christian Westbye

**Valg av 1 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Åse Martha Stensrud



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### 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	Kirsten Kolpus	Nøtteskrikevegen 2 A
Varamedlem	Lars Christian Westbye	Nøtteskrikevegen 4 E

### Valgkomiteen

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

### Kontaktinformasjon

#### 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 andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Melbygården Borettslag har [antall / Ingen] ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



### Styrets arbeid

- 4 Styremøter
- St.Hans fest
- Vask av garasje
- Maling av mur utgangspartip



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i MELBYGÅRDEN BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MELBYGÅRDEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EJTUL-ZFSSO-1AYGK-M48JK-EWZY4-EZVBO



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-15 09:07:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EJTUL-ZFSSO-1AYGK-M48JK-EWZ14-EZVBO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

11 av 24

Årsrapport-5656 Melbygården Borettslag.pdf



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>424 509</b>	<b>353 046</b>	<b>424 509</b>	<b>532 761</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		913 024	1 758 738	941 000	859 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-804 772	-949 640	-941 000	-810 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	0	-737 635	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>108 252</b>	<b>71 463</b>	<b>0</b>	<b>49 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>532 761</b>	<b>424 509</b>	<b>424 509</b>	<b>581 761</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		756 542	539 531		
Kortsiktig gjeld		-223 781	-115 022		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>532 761</b>	<b>424 509</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 536 147	1 401 216	1 363 452	1 555 200
Innkrevde felleskostnader	2	1 431 252	1 337 748	1 431 548	1 558 800
Andre inntekter		0	35	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 967 399</b>	<b>2 738 999</b>	<b>2 795 000</b>	<b>3 114 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-6 259	-6 878	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-7 837	-7 464	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-86 833	-83 480	-86 000	-92 000
Konsulenthonorar	6	-11 890	-10 619	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-238 293	-233 234	-202 500	-180 000
Forsikringer		-145 238	-132 895	-142 000	-158 000
Kommunale avgifter	8	-329 671	-344 455	-400 000	-500 000
Energi/fyring		-73 409	-68 605	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 323	-153 756	-160 000	-170 000
Andre driftskostnader	9	-215 516	-187 608	-196 500	-215 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 332 269</b>	<b>-1 268 995</b>	<b>-1 333 000</b>	<b>-1 462 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 635 130</b>	<b>1 470 004</b>	<b>1 462 000</b>	<b>1 652 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	737 635	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 635 130</b>	<b>2 207 639</b>	<b>1 462 000</b>	<b>1 652 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	9 269	2 675	0	0
Finanskostnader	11	-731 375	-451 576	-521 000	-793 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-722 106</b>	<b>-448 901</b>	<b>-521 000</b>	<b>-793 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>913 024</b>	<b>1 758 738</b>	<b>941 000</b>	<b>859 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		913 024			



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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	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		207	50
Forskuddsbetalte kostnader		14 875	17 513
Andre kortsiktige fordringer	13	5 075	3 053
Driftskonto OBOS-banken		476 352	265 677
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	50
Sparekonto OBOS-banken		260 033	253 188
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>756 542</b>	<b>539 531</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>65 582 692</b>	<b>65 365 681</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Annen egenkapital	14	28 388 886	27 475 862
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>28 392 786</b>	<b>27 479 762</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	14 198 875	15 003 647
Borettsinnskudd	16	22 767 250	22 767 250
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>36 966 125</b>	<b>37 770 897</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 316	35 575
Leverandørgjeld		65 845	79 339
Skyldige offentlige avgifter		0	107
Påløpte renter		71 267	0
Påløpte avdrag		66 353	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>223 781</b>	<b>115 022</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>65 582 692</b>	<b>65 365 681</b>
Pantstillelse	17	64 822 250	64 822 250
Garantiansvar		0	0

Nannestad, 03.04.2024  
Styret i Melbygården Borettslag

Kjell Gundersen /s/

Thorgeir Oddvar Bull /s/

Svenn Erik Stensrud /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKSKONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres



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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 272 132
Kabel-TV	159 120
Kapitalkostnader på IN-lån	1 508 306
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	27 841
Overført til kapitalkostnader	-1 536 147
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 431 252</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-6 259
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 259</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 837.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 890
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 890</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-79 473
Drift/vedlikehold VVS	-2 399
Drift/vedlikehold elektro	-22 473
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 031



Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 577
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 191
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 149
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-238 293</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-329 671
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-329 671</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 895
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-49 661
Driftsmateriell	-7 314
Lyspærer og sikringer	-4 749
Vaktmestertjenester	-135 944
Andre fremmede tjenester	-563
Kontor- og datarekvisita	-741
Trykksaker	-614
Andre kontorkostnader	-53
Telefon/bredbånd	-7 016
Porto	-1 260
Bank- og kortgebyr	-2 798
Velferdskostnader	-910
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-215 516</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 989
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 845
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	435
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 269</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-513 279
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-218 096
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-731 375</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	58 826 150
-----------------------------	------------



---

**SUM BYGNINGER** **58 826 150**

---

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: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN **5 075**

---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **5 075**

---

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital **18 893 090**

Egenkapital fra IN tidligere **16 853 819**

Egenkapital fra IN 2023 **0**

Reduksjon EK fra IN **-7 358 023**

---

**SUM ANNEN EGENKAPITAL** **28 388 886**

---

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken, tidligere Eika

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 5,70 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig, 2008 **-42 055 000**

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag **10 197 534**

Nedbetalt i år, ordinære avdrag **804 772**

Nedbetalt tidligere, IN **16 853 819**

Nedbetalt i år, IN **0**

---

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** **-14 198 875**

---

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Innskudd **-22 767 250**

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-22 767 250**

---

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 767 250
Pantelån	14 198 875
Påløpte avdrag	66 353
Bregnede IN-forpliktelse	9 495 796
<b>TOTALT</b>	<b>46 528 274</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 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 [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **[forfallsdato]** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2016	Maling fasade	Det er gjennomført utvendig maling i 2016.
2009 - 2009	Fasader er malt	
2005	Utbygger og megler	HISTORIKK
		Konstituerende Generalforsamling avholdt i 2005.
		Utbygger for prosjektet: Profier AS. Kontaktperson Hans Rygh, <a href="mailto:rygh@profier.no">rygh@profier.no</a> , 66 79 99 00, samt Sjur Hanserud.



Megler ved prosjektsalg: Ring  
Eiendomsselskap AS, Tom Andre  
Svenning



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 30.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.06.24

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>Gry Sundet er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Åse Stensrud og Lise Westby 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>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 34 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Thorgeir Oddvar Bull

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Kirsten Kolpus

Lars Christian Westbye

Valgkomite (kun 1 skal velges)

Åse Martha Stensrud



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.