



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6107

Melkeklassen Borettslag

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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6107>

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. Uttak av vedlikeholdsfond
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Melkeklassen 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Heidi Ambjørndalen 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

Synne Valvik Yttri og Vigdis Grethe Wåg 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 6107..pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130.000

Sak 6

Uttak av vedlikeholdsfond

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedlikeholdsfondet er avsatt til vedlikehold og kan bare frigis ved vedtak på årsmøte. Styret instiller på at det kan tas ut kr 500 000 for bruk til utgifter ved gjenstående dreneringsarbeid ved Arne Abrahamsens vei 4 og Monrad Mjeldes vei 5.

Forslag til vedtak

Det kan tas ut kr 500 000 fra vedlikeholdsfondet for å bruke på gjenstående dreneringsarbeider.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 2 vara styremedlemmer.

1 styremedlem Otto Simon Berge er ikke på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Johan Alexander Wigsten

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karina Aaland
- Kerstin Velanders
- Stian Elvik Pedersen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Grotnes Arnesen
- Synne Valvik

Sak 8

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:

- Styrets leder

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Styrets nestleder
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heidi Ambjørndalen	Arne Abrahamsens Vei 2 C
Styremedlem	Hilde Grotnes Arnesen	Arne Abrahamsens Vei 2 C
Styremedlem	Otto Berge	Monrad Mjeldes Vei 5 C
Styremedlem	Elisabeth Gaupås	Arne Abrahamsens Vei 4 C
Styremedlem	Johan Alexander Wigsten	Arne Abrahamsens Vei 2 C
Varamedlem	Stian Elvik Pedersen	Monrad Mjeldes Vei 5 B
Varamedlem	Karen Wågø	Monrad Mjeldes Vei 5 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Hilde Grotnes Arnesen Arne Abrahamsens Vei 2 C

Varadelegert

Heidi Ambjørndalen Arne Abrahamsens Vei 2 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post melkeplassen@styrommet.no .

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Melkeplassen Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Melkeplassen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951383783, og ligger i BERGEN kommune

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.

Melkeplassen Borettslag har 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 Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 13 møter. Styremedlemmer og -leder har i tillegg deltatt på OBOS-seminar og hatt egne møter med OBOS (forvaltningskonsulent og eiendomsavdeling) for best mulig støtte. Styret bruker moduler i styrerommet.no og vibbo.no i styrearbeidet.

Viktig informasjon til beboerne har blitt publisert på vibbo.no

I første del av 2023 ble det arbeidet med rør- og badrehabiliteringen. Det ble innhentet tilbud fra flere leverandører før vi tok valg om å engasjere Tertnes Entreprenør AS for å drenere rundt Arne Abrahamsens vei 2, Nordisk Energikontroll for å etablere nye berederrom med energibrønner og bergvarmepumpe, og Sans Bygg AS for arbeid med rør og bad.

Prosjektet startet opp i slutten av mai. Det ble jobbet med drenering av Arne Abrahamsens vei 2 hele sommeren og avsluttet i august. Nye berederrom og rørfornyning ble det jobbet med i hele høsten 2023 og starten av 2024.

I hele prosjektperioden var det jevnlig møter for byggherrekomiteen med prosjektleder og entreprenørene.

Det ble arrangert vårdugnad 27. april, hvor uteområdene ble klargjort for vår, og det ble plantet blomster.

I juni ble det leiet inn container for rydding og klargjøring av kjellerareal før arbeidet med berederrom og rørtrekking begynte.

Sommeren 2023 ble det etablert ett visningsrom for bademøbler og flis i kjeller AA4C. Det ble satt opp provisorie med to toalett og dusj som beboere kunne bruke i prosjektperioden. På plenen utenfor AA4C ble det satt opp brakker for arbeiderene.

Det ble arrangert beboermøte 24. mai med informasjon om status og oppstart av rørprosjektet. Det var presentasjon fra prosjektleder fra OBOS prosjekt, Tertnes Entreprenør (drenering), Nordisk Energikontroll (berederrom) og Sans Bygg (rør og bad).

2. november ble det arrangert beboermøte med avklaringer i rørprosjektet.

Ekstraordinær generalforsamling ble avholdt etter beboeres ønske den 14. desember. Saker som ble tatt opp var for å sikre andelseierne med nye bad.

På beboermøte 30. januar presenterte prosjektleder Steinar Håland prosjektregnskapet til hele rehabiliteringen, sett i samsvar med borettslagets lånopptak.

Det ble organisert ekstra kontrollbefaringer på ulike bad med ekstern takstmann i november og desember.

Styret har distribuert dokumentasjon av bad til andelseierne – boligbok og FDV-dokumentasjon.

Utskifting av lamper pågår jevnlig: Lampene i fellesareal må skiftes ut etter hvert som de slutter å virke. Dette skyldes at det ikke lenger er mulig å få nye lyspærer til disse.

I desember, på røykvarslerdagen fikk alle leilighetene utlevert et nytt batteri til sin røykvarsler.

Det er en del trappelister som er blitt ødelagt før og etter prosjektet. Det er arbeidet med en løsning for å reparere dette.

Fremtidige vedlikehold, i tilfeldig rekkefølge.

Dette er vedlikehold som vil måtte gjøres på et eller annet fremtidig tidspunkt, men vi vet ikke når det vil måtte gjøres eller hva det vil koste.

Oppussing/maling av oppganger – er gradvis oppstartet.

Ringeklokker/porttelefoner – oppstart på 2 oppganger høsten 2019.

Overflatebehandling av balkonger

Piper – vedlikehold av skorsteiner

Drenering rundt blokk AA4 og MM5

Ventilasjonsanlegg – utskifting av lager/antivibrasjonsplater på alle vifter på loft. Noen allerede utført.

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.

Orientering om borettslagets drift

Vaktmester

Borettslaget har i 2023 hatt avtale om vaktmestertjenester hos RSV AS, en dag per uke. Vaktmester utfører forfallende vedlikeholdsoppdrag etter avtale med styret, som behandler henvendelser fra beboere. Han utfører også oppgaver på eget initiativ, etter befaring på eiendommen (rydding av boss, gressklipping, snøbrøyting mm), og han foretar innkjøp av lyspærer, salt/grus og andre artikler etter avtale med styret.

Parkering

Borettslaget har felles parkeringsplasser på egen tomt, totalt 23 stk. Parkering etter førstemann-til-mølla-prinsippet. 1 stk parkeringsbevis utlevert fra styret pr andel.

Ladekort til elbil bestilles hos styret og innbetales på faktura til OBOS. 6 stk ladepunkt, hhv ved MM 5D og ved AA 2A, som betjener hhv 3 og 4 p-plasser til elbil. Elbileiere leier seg ladekort, á kr. 250 pr mnd, som kan brukes ved alle ladepunktene.

Nøkler

Styret utsteder nøkkelrekvisisjon etter behov. Andelseier bestiller og betaler selv. Skilt og nøkkel til postkasse ordner andelseier selv, feks hos postkassen.no.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av skumapparat. Det er borettslagets ansvar å anskaffe apparatet, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt vil målepilen stå på rødt, meldes dette til styret. Skumapparater var nye i 2022.

Det leveres ut nye batterier til røykvarslere i desember.

Skadedyr

Borettslaget har serviceavtale med Anticimex, som utfører årlig kontroll med bl.a utplasserte åtekasser./gjeldende fangsteknikker.

Annen informasjon om borettslaget

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 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.

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, med hjelp fra vaktmester, ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester 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 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

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.

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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet for å skyldes at selskapet har gjennomført rehabilitering av rør og bad. Se note 8 for mer informasjon.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet for og skyldes låneopptak sammen med høye renter.

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.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 740 000 for 2024

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 ca 10 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Melkeklassen Borettslag.

Lån

Melkeklassen Borettslag har lån i OBOS banken.

Det betales renter og avdrag på lånet. Lånet er estimert nedbetalt i 2057

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettet til kr 223 000 for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 17 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Melkeplassen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Melkeplassen Borettslag** som viser et underskudd på kr 25 969 718. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

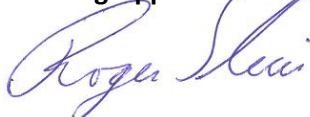
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 10. april 2024
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

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

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 879 524	2 220 580	1 879 524	679 316
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-25 969 718	283 007	-81 900	854 000
Tilbakeføring av avskrivning 14	21 651	21 651	0	22 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	0	-112 500	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 17	36 152 069	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. 17	-11 306 624	-459 087	-403 000	-186 000
Innsk. øremerk. bankkto	-97 586	-74 127	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLE	-1 200 207	-341 056	-484 900	690 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	679 316	1 879 524	1 394 624	1 369 316
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	6 607 920	1 975 890		
Kortsiktig gjeld	-5 928 604	-96 366		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	679 316	1 879 524		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 903 468	3 448 560	3 734 000	4 244 000
Andre inntekter	3	750	2 177	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 904 218	3 450 737	3 734 000	4 244 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-23 363	-24 000	-18 500
Styrehonorar	5	-130 000	-122 000	-122 000	-130 000
Avskrivninger	14	-21 651	-21 651	0	-22 000
Revisjonshonorar	6	-8 733	-8 350	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-207 820	-199 825	-210 000	-223 000
Konsulenthonorar	7	-67 844	-186 648	-150 000	-10 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-27 001 536	-667 736	-1 379 000	-245 000
Forsikringer		-100 778	-87 113	-93 500	-111 000
Kommunale avgifter	9	-695 094	-655 232	-689 700	-740 000
Energi/fyring		-310 247	-291 184	-282 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-324 013	-295 083	-296 000	-328 000
Andre driftskostnader	10	-195 784	-277 857	-277 500	-198 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-29 093 830	-2 848 042	-3 544 700	-2 307 000
DRIFTSRESULTAT		-25 189 612	602 695	189 300	1 937 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	38 858	10 444	3 800	12 000
Finanskostnader	12	-818 964	-330 132	-275 000	-1 095 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADE		-780 106	-319 688	-271 200	-1 083 000
ÅRSRESULTAT		-25 969 718	283 007	-81 900	854 000
Overføringer:					
Udekket tap		-25 969 718	0		
Reduksjon udekket tap		0	283 007		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 614 857	4 614 857
Tomt		30 000	30 000
Andre varige driftsmidler	14	16 243	37 894
Øremerkede bankinnskudd	21	517 627	421 996
Miljøbankkonto, øremerket		92 332	64 647
SUM ANLEGGSMIDLER		5 271 059	5 169 394
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		85 147	101 642
Andre kortsiktige fordringer	15	2 079	2 079
Driftskonto OBOS-banken		6 034 597	1 398 675
Driftskonto OBOS-banken II		2 397	2 526
Sparekonto OBOS-banken		483 701	470 968
SUM OMLØPSMIDLER		6 607 920	1 975 890
SUM EIENDELER		11 878 979	7 145 284
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 50		3 000	3 000
Udekket tap	16	-30 590 649	-4 620 931
SUM EGENKAPITAL		-30 587 649	-4 617 931
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	36 152 069	11 306 624
Borettsinnskudd	18	295 900	295 900
Avsetning bomiljøtiltak	19	90 055	64 325
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 538 024	11 666 849
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 776 024	43 795
Påløpte renter		152 580	2 571
Annen kortsiktig gjeld		0	50 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 928 604	96 366
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 878 979	7 145 284

Pantstillelse	20	45 295 900	17 795 900
Garantiansvar		0	0

Bergen, 09.04.2024
Styret i Melkeklassen Borettslag

Heidi Ambjørndalen /s/ Hilde Grotnes Arnesen /s/ Otto Berge /s/

Elisabeth Gaupås /s/ Johan Alexander Wigsten /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 429 432
Kabel-TV	316 800
Diverse	76 236
Strøm motorvarmere	45 000
Dugnad	36 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 903 468

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

El-bil	750
SUM ANDRE INNTEKTER	750

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 130, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 733.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-27 344
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-40 500
SUM KONSULENTHONORAR	-67 844

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bergen Kommune	-31 230
Sans bygg	-19 504 934
Tertnes Entreprenør	-1 766 881
Nordisk Energikontroll	-4 007 411
OBOS Prosjekt	-1 508 629
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-26 819 085
Drift/vedlikehold bygninger	-102 255
Drift/vedlikehold elektro	-22 703
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 768
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 798
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-39 423
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 503
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-27 001 536

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-148 987
Vann- og avløpsavgift	-327 096
Feieavgift	-25 436
Renovasjonsavgift	-193 575
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-695 094

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 700
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 421
Driftsmateriell	-5 934
Lyspærer og sikringer	-1 773
Vaktmestertjenester	-73 947
Snørydding	-53 958
Gressklipping	-5 650
Andre fremmede tjenester	-1 045

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-130
Andre kontorkostnader	-2 253
Telefon/bredbånd	-2 368
Bank- og kortgebyr	-2 447
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-195 784

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 125
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 733
SUM FINANSINNTEKTER	38 858

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-290 632
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-528 332
SUM FINANSKOSTNADER	-818 964

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1955	2 307 209
Rehabilitering fase 1	112 500
Altaner tilgang 1998	2 195 148
SUM BYGNINGER	4 614 857

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 tidligere	-27 064	
Avskrevet i år	-21 651	16 240
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	-74 999	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		16 243
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-21 651

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Uoppgjorte fordringer		2 079
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		2 079

NOTE: 16**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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-13 918 450
Nedbetalt tidligere	2 611 826
Nedbetalt i år	11 306 624

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2023	-15 152 069
Opplåning 2023	-21 000 000

-36 152 069

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-36 152 069****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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 24.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.24

Selskapsnummer: 6107 Selskapsnavn: Melkeklassen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Heidi Ambjørndalen er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Synne Valvik Yttri og Vigdis Grethe Wåg er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 130.000

For

Mot

Sak 6 Uttak av vedlikeholdsfond

Det kan tas ut kr 500 000 fra vedlikeholdsfondet for å bruke på gjenstående dreneringsarbeider.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Johan Alexander Wigsten

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Karina Aaland

Kerstin Velanders

Stian Elvik Pedersen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Hilde Grotnes Arnesen

Synne Valvik

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Styrets leder

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Styrets nestleder



**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.