



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 291 322
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MYRENSKVARTALET 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: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 225 814	1 750 836
Sum inntekter		5 225 814	1 750 836
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	136 920
Annen driftskostnad		2 494 470	775 264
Sum kostnader		2 654 210	912 184
Driftsresultat		2 571 604	838 652
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 188	1 439
Sum finansinntekter		7 188	1 439
Annen finanskostnad		2 524 810	754 431
Sum finanskostnader		2 524 810	754 431
Netto finans		-2 517 622	-752 992
Resultat før skattekostnad		53 982	85 660
Årsresultat		53 982	85 660
Totalresultat		53 982	85 660
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		53 982	85 660
Sum overføringer og disponeringer		53 982	85 660



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		511 619 972	258 371 720
Sum varige driftsmidler		511 619 972	258 371 720
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		30 000	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	30 000
Sum anleggsmidler		511 649 972	258 401 720
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		82 230	
Andre fordringer		1 362 391	749 384
Sum fordringer		1 444 621	749 384
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		796 726	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		796 726	
Sum omløpsmidler		2 241 347	749 384
SUM EIENDELER		513 891 319	259 151 104



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		470 000	240 000
Sum innskutt egenkapital		470 000	240 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 345 393	628 316
Sum opptjent egenkapital		2 345 393	628 316
Sum egenkapital		2 815 393	868 316
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50 034 000	25 514 000
Øvrig langsiktig gjeld		460 066 858	232 371 000
Sum annen langsiktig gjeld		510 100 858	257 885 000
Sum langsiktig gjeld		510 100 858	257 885 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		490 420	217 751
Leverandørgjeld		410 709	122 740
Annen kortsiktig gjeld		73 940	57 298
Sum kortsiktig gjeld		975 068	397 789
Sum gjeld		511 075 926	258 282 789
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		513 891 319	259 151 104



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 606883

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 291 322
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MYRENSKVARTALET 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: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

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, 10.07.2024



Organisasjonsnr: 922 291 322
MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 225 814	1 750 836
Sum inntekter		5 225 814	1 750 836
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	136 920
Annen driftskostnad		2 494 470	775 264
Sum kostnader		2 654 210	912 184
Driftsresultat		2 571 604	838 652
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 188	1 439
Sum finansinntekter		7 188	1 439
Annen finanskostnad		2 524 810	754 431
Sum finanskostnader		2 524 810	754 431
Netto finans		-2 517 622	-752 992
Resultat før skattekostnad		53 982	85 660
Årsresultat		53 982	85 660
Totalresultat		53 982	85 660
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		53 982	85 660
Sum overføringer og disponeringer		53 982	85 660



Organisasjonsnr: 922 291 322
MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		511 619 972	258 371 720
Sum varige driftsmidler		511 619 972	258 371 720
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		30 000	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	30 000
Sum anleggsmidler		511 649 972	258 401 720
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		82 230	
Andre fordringer		1 362 391	749 384
Sum fordringer		1 444 621	749 384
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		796 726	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		796 726	
Sum omløpsmidler		2 241 347	749 384
SUM EIENDELER		513 891 319	259 151 104
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		470 000	240 000
Sum innskutt egenkapital		470 000	240 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 345 393	628 316
Sum opptjent egenkapital	2 345 393	628 316
Sum egenkapital	2 815 393	868 316
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	50 034 000	25 514 000
Øvrig langsiktig gjeld	460 066 858	232 371 000
Sum annen langsiktig gjeld	510 100 858	257 885 000
Sum langsiktig gjeld	510 100 858	257 885 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	490 420	217 751
Leverandørgjeld	410 709	122 740
Annen kortsiktig gjeld	73 940	57 298
Sum kortsiktig gjeld	975 068	397 789
Sum gjeld	511 075 926	258 282 789
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	513 891 319	259 151 104



Organisasjonsnr: 922 291 322
MYRENSKVARTALET 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2308

Myrenskvartalet Borettslag



Velkommen til årsmøte i Myrenskvartalet 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 4. juni kl. 09:00 og lukker 7. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2308>

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av møteleder
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Etablering av lekeapparat i bakgården
8. Etablering av inngjerding rundt forgården

Med vennlig hilsen,

Styret i Myrenskvartalet Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Per Ståle Aasen og Lena Pedersen De Joseph velges til protokollvitner.

Sak 3

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styrets leder, Tarald Gulseth Berge, er møteleder.

Forslag til vedtak
Tarald Gulseth Berge velges til møteleder.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap (se vedlagt).
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat (ca. 53 000,-) til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000,-. Dette er samme sum som i 2023. Styremedlemmene deler godtgjørelsen seg i mellom basert på ansvar og arbeidsmengde. Styret mener at godtgjørelsen reflekterer den arbeidsmengden som har blitt lagt inn i løpet av styreåret. Hva styret har jobbet med er beskrevet i vedlegget til denne saken (og i årsrapporten). Styreleder har brukt i gjennomsnitt 5 timer på styrearbeid per uke i løpet av styreåret.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-.

Vedlegg

- 2. Styrets arbeid i Myrenskvartalet borettslag 2023.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte



Det skal på årets styremøte velges et helt nytt styre, derunder styreleder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. I tillegg skal det velges to medlemmer til borettslagets valgkomité.

Innstilling

Styret innstiller på følgende styresammensetting for 2024:

Styreleder: Magnus Mediaas Hansen.

Styremedlemmer: Tarald Gulseth Berge, Per Ståle Aasen, Lena Pedersen De Joseph, Tiril Salvesen Bakke.

Varamedlemmer: Christoffer Wiik, Hege Quist-Hanssen.

Vaegkomité: Jim-Ronny Aune og Asbjørn Sigvart Strøm

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magnus Mediaas Hansen

Magnus er 33 år gammel fra Skien, og har bodd i Oslo i 14 år. Han er veldig glad i Torshov og trives godt i Myrenskvartalet. Magnus er utdannet byggingeniør innen energi og miljø, og jobber til daglig med eiendomsforvaltning og som revenue manager.

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lena Pedersen De Joseph

Lena er 48 år og har bodd i Sandakerveien i mange år før hun flyttet inn i Myrenskvartalet, faktisk helt siden 1997. Hun har tidligere vært med på å opprette et borettslag, og sittet som styreleder fra 2008 til 2019. I Myrenskvartalet har hun vært møtende varamedlem i styret hele det foregående styreåret.

- Per Ståle Aasen

Per Ståle har vært styremedlem i Myrenskvartalet borettslag siden borettslaget ble opprettet, og sitter også som styreleder i de to sameiene borettslaget er en del av; Sameiet for Myrenskvartalet fellesareal og Myrenskvartalet garasjesameie. Per kommer fra Holmlia, og jobber med byggforvaltning til daglig.

- Tarald Gulseth Berge

Tarald har vært styreleder i borettslaget de siste to årene, og før det styreleder i det nå oppløste Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang A og F. Han er født og oppvokst i bydel Sagene, og kjenner både nabolaget og kvartalet godt.

- Tiril Salvesen Bakke

Tiril er 32 år og kommer fra Nøtterøy, men har bodd i Oslo i 15 år. Hun jobber som sykepleier på Rikshospitalet og er mamma til to små jenter. Hun ønsker å delta i styret og bidra til fortsettelsen av ett godt bofellesskap.

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christoffer Wiik

Christoffer Wiik er 32 år gammel fra Hov i Land, og har bodd i Oslo i 8 år. Han er engasjert i nærmiljøet og satt frem til 2023 i styret i Grünerløkka Høyre hvor han jobbet mye med å legge til rette for en levende bydel i



samarbeid med de andre sentrumsforeningene Sagene og Gamlebyen. Han jobber til daglig som aksjemegler i Handelsbanken og bruker så mye han kan av fritiden sin på å klatre og gå i fjellet.

- **Hege Quist-Hanssen**

Hege er fra Oslo og har et stort hjerte for Torshov hvor hun har bodd til og fra siden 2007. Hun er utdannet innen kommunikasjon og prosjektledelse, og har også erfaring med styrearbeid fra tidligere borettslag. Til daglig jobber hun med digitalisering i Innovasjon Norge.

Valg av 2 valgkomité Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- **Asbjørn Sigvart Strøm**

Asbjørn har sittet i styret i borettslaget de siste 4 årene og kjenner derfor pågående prosesser godt. Han er pensjonist, men jobbet tidligere som regnskapsfører.

- **Jim-Ronny Aune**

Jim-Ronny har sittet i valgkomitéen de siste to årene, og har bidratt med å identifisere gode kandidater til styret i flere omganger.

Sak 7

Etablering av lekeapparat i bakgården

Forslag fremmet av:

Lars Haakon Hafsal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ønskes at styret i borettslaget, sammen med styret i fellesarealsameiet, skal utrede mulighetene for å oppføre et lite lekeapparat i bakgården. Hjørnet der veggene til den hvite stallen møter gjerdet mot Sameiene i Sandakerveien 20 er en mulig plassering. Dette området er mørkt slik at det ikke gror så mye gress der, og virker derfor ikke å brukes av spesielt mange beboere per dags dato.

Styrets innstilling

Styret innhenter tilbud på mulige løsninger og iverksetter innkjøp om ikke kostnadene er alt for høye. Om kostnadene blir for høye kommer vi tilbake til generalforsamlingen med vedtakssak.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud på mulige løsninger for lekeapparat, og iverksetter innkjøp om ikke kostnadene er alt for høye.



Sak 8

Etablering av inngjerding rundt forgården

Forslag fremmet av:

Synne Sofie Hesjedal

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

De som bor med markterrasse ut mot forgården har i lang tid opplevd at uvedkommende tar seg inn i hageområdet og på private terrasser. Det har ved noen få anledninger også vært rusmisbrukere som roter i oppbevaringsmøbler på terrasser mv. De opplever også jevnlig at barnehagebarn som ikke bor i Myrenskvartalet trekker inn i hagen og på terrassene etter de er hentet i barnehagen. Små gjenstander fra terrasser har blitt plukket med seg og bær fra private bærbusker tømt. De har vært i kontakt med foreldre og barnehage uten at dette har blitt så mye bedre. Rusmisbrukere og andre uvedkommende er spesielt ubehagelig å måtte konfrontere, og en form for inngjerding vil i den sammenheng kunne hjelpe veldig.

Helt konkret ønskes en form for gjerde/skille mot barnehagen som kan holde ute alle uvedkommende og tydeliggjøre for foreldre og barnehagebarn at hageområdet og terrassene ikke er en del av barnehageområdet.

Scenario A: Et høyere gjerde langs eksisterende gjerde mot gangvei og rundt felles terrasseområde med egen port *vis-à-vis* barnehage og videre gjerde inn mot eksisterende port til bakgård. Et slikt gjerde vil minimere innsyn fra forbipasserende på gangveien i tillegg til å holde uvedkommende ute.

Scenario B: Et gjerde i samme høyde som eksisterende gjerde ved gangvei med port og inn mot vegg med porten mot bakgården.

Måter å løse de to scenarioene på er illustrert i vedleggene til denne saken.

Styrets innstilling

I denne saken foreslår styret å innhente tilbud på gjerde som er i tråd med *Scenario B*, men at oppføring avhenger av at (1) det ikke er søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten og (2) kostnadene ikke blir urimelig høye. Om kostandene blir for høye kommer vi tilbake til generalforsamlingen med vedtakssak.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Etablering av inngjerding rundt forgården
- Mot Etablering av inngjerding rundt forgården

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret å innhenter tilbud på gjerde som er i tråd med Scenario B og iverksetter oppføring om det ikke er søknadspliktig til PBE eller kostnadene er urimelig høye.

2. Styret å innhenter tilbud på gjerde som er i tråd med Scenario A og iverksetter oppføring om det ikke er søknadspliktig til PBE eller kostnadene er urimelig høye.



Vedlegg

3. Scenario A1.jpg

4. Scenario A2.jpg

5. Scenario B.jpg



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tarald Gulseth Berge	Sandakerveien 16 F
Styremedlem	Per Ståle Aasen	Sandakerveien 16 E
Styremedlem	Bendik Laukeland Knapstad	Sandakerveien 16 E
Styremedlem	Asbjørn Sigvart Strøm	Sandakerveien 16 D
Varamedlem	Magnus Mediaas Hansen	Sandakerveien 16 D
Varamedlem	Lena Pedersen De Joseph	Sandakerveien 16 E

Valgkomiteen

Jim-Ronny Aune	Sandakerveien 16 E
Ole Kristian L Thjømøe	Sandakerveien 16 F

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via Vibbo.no eller e-post myrenskvartalet@styrerrommet.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 Myrenskvartalet Borettslag

Borettslaget består av 94 andelsleiligheter.

Myrenskvartalet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922291322, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225 478

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.

Myrenskvartalet 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 Otterstads Revisjons.



Styrets arbeid i Myrenskvartalet borettslag 2023-2024

Oslo, 21.05.2024

2023 har vært nok et innholdsrikt styreår i Myrenskvartalet borettslag. Utover prosessene som er beskrevet under har vi jobbet med å justere og håndheve de regler og rutiner vi har etablert i kvartalet, samt koordinert og fulgt opp med tilstøtende sameier og borettslag rundt saker som gjelder de to sameiene borettslaget er tilknyttet (*Sameiet for Myrenskvartalet fellesareal og Myrenskvartalet garasjesameie*).

Mesteparten av arbeidet vårt er allikevel løpende driftsoppgaver og oppfølging av andelseiere. Vi forsøker så godt vi kan å svare ut henvendelser fra dere fortløpende, og vi har bistått med spørsmål knyttet til inn- og utflytting i kvartalet, søknader om bruksoverlatelse, reklamasjonshenvendelser mot utbygger, nøkkelbestillinger, oppfølging av naboklager, og søknader om selskap i lagets fellesarealer, for å nevne noe.

Under 'løpende driftsoppgaver' ligger oppfølging av periodevis service på alt av tekniske installasjoner i borettslaget (brannvarsling, sprinkleranlegg, ventilasjon, heiser, røykluker, el-anlegg mv.), løpende dialog med andre tjenesteleverandører og OBOS, dialog med Lille Oslo eiendom og Læringsverkstedet barnehage, (re)forhandling av borettslagets eksterne økonomiske avtaler og organisering av halvårlige dugnader.

Vi har også dette året brukt mye tid på å følge opp utestående og nye reklamasjonssaker mot Hent. Noen av disse har vært individuelle saker hvor vi har hjulpet andelseiere som har møtt veggen hos Hent, og andre har vært saker som angår borettslagets fellesarealer. Vi brukte også mye tid på å få Hent til å ta på seg ansvaret for reasfaltering av gangveien utenfor barnehagen.

Styret har hatt åtte ordinære styremøter i løpet av 2023, og en rekke mindre koordineringsmøter. Vi har også gjennomført to dugnader, i tillegg til en rekke mindre vedlikeholdsprosjekter selv – derunder videreutvikling av lagets dyringskasser på taket, beplantning og montering av nye sykkelstativer i bakgård. Totalt sett har vi svart ut ca. 350 individuelle beboerhenvendelser og 150 henvendelser fra eksterne parter i 2023-2024.

Etablering av IN-ordning

På fjorårets årsmøte stemte Generalforsamlingen for en re-etablering av ordningen for individuell nedbetaling av felles lån (IN-ordning) i Myrenskvartalet borettslag. Styret har i den sammenheng brukt mye tid på å få på plass en slik ordning. Det viste seg lettere sagt enn gjort. Det eneste som gjenstår for å få etablert ordningen er oversendelse av vedtatt årsregnskap til OBOS-banken. Dette gjøres umiddelbart etter ferdig gjennomført årsmøte.

Det har vært mange årsaker til at re-etableringen har tatt så lang tid. Noe har handlet om at vi arvet en del juridiske følgefeil i eierskapsstrukturen i kvartalet fra utbygger som vi har måttet rette opp i; noe har handlet om at vi ytterligere kompliserte (i en overgangsperiode) selskapsstrukturen i kvartalet når vi fusjonerte de to gamle borettslagene til ett felles borettslag; noe har handlet om at de to gamle borettslagene hadde lån i forskjellige banker; og noe har handlet om at OBOS ikke var åpne med oss om hva en IN-ordning hos dem kostet når vi byttet forretningsfører fra USBL til OBOS i 2022. Det siste punktet gjorde at styret en stund måtte forhandle med OBOS om rammene for IN-ordningen. Resultatet av disse forhandlingene er at vi som borettslag sparer mye penger de neste årene.



Etablering av serviceavtale på gulvvarmeanlegg

Helt siden kvartalet var innflyttingsklart har det vært en del som har hatt problemer med ytelsen i anlegget for gulvvarme. Vi har siden 2021 hatt en avtale for service på den sentrale delen av varmeanlegget vårt. Service på individuelle anlegg i leilighetene har vi ikke hatt en avtale på, ettersom vi ikke har vært klar over at dette er noe som er anbefalt.

Etter veldig mange individuelle reklamasjonssaker, og koordineringssamtaler med ansvarlig rørlegger i bygget (Norges rørleggerbedrift AS, NRB) har vi nå forhandlet frem, og inngått, en avtale om årlig service også på de individuelle varmeanleggene i leilighetene. Avtalen innebærer at NRB kommer til Myrenskvartalet én gang i året og foretar service på alle ventiler og kontroll av gjennomstrømming i gulvrør, kontrollerer programmering i alle anlegg, og bytter batteri i regulator/termostat. Servicen vil gjøres på høsten hvert år, i forkant av fyringssesongen.



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte satser for offentlige tjenester og avgifter, samt økt prisnivå i samfunnet forøvrig.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt styringsrente i løpet av styreåret.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

Det er ikke beregnet større drift og vedlikehold i 2024 enn i 2023.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 Myrenskvartalet Borettslag.

Lån

Myrenskvartalet Borettslag har lån i OBOS-banken og Nordea..

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 53 % økning av felleskostnadene, men dette er kun en prognose. Styret vil gjøre sine egne vurderinger av behovet for å justere felleskostnadene fortløpende, og som varslet på Vibbo 22.05 så økes felleskostnadene fra og med 1. juli 2023 med 15 %.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr. 917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

Til generalforsamlingen i Myrenskvartalet Borettslag
UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Myrenskvartalet Borettslag' årsregnskap som viser et overskudd på kr 53 982,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 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.

Presisering

I følge forsikringspolise datert 13.03.2024 er eiendommene fullforsikret for kr. 376 871 500,-. I følge årsregnskapet er eiendommene bokført til kr. 380 910 000,-. Dvs eiendommene er underforsikret med kr. 4 038 500. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Styrets og daglig leders 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.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Rosenholm, 27.05.2024
OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



MYRENSKVARTALET BORETTSLAG ORG.NR. 922 291 322, KUNDENR. 2308 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.

	Note	DISPONIBLE MIDLER			
		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		351 596	313 892	351 596	1 266 279
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		53 982	85 660	187 400	439 060
Tilført bygg	15	-234 303 580	0	0	0
Tilført tomt		-18 992 278	0	0	0
Tilført egenkapital ifbm. Fusjon	18	1 663 095	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	24 520 000	25 514 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	0	-25 514 000	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		47 606	-47 956	0	0
Økning andeler		230 000	0	0	0
Endring i andre langsiktig poster		0	-305 000	0	0
Tilført egenkapital ifbm. Prinsippendring		0	305 000	0	0
Økning borettsinnskudd	20	227 695 858	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		914 683	37 704	187 400	439 060
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 266 278	351 595	538 996	1 705 339
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 241 347	749 384		
Kortsiktig gjeld		-975 069	-397 789		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 266 278	351 595		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 222 311	1 750 736	2 869 000	6 071 000
Andre inntekter	3	3 503	101	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 225 814	1 750 836	2 869 000	6 071 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-16 920	-17 000	-19 740
Styrehonorar	5	-140 000	-120 000	-120 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-61 738	-7 500	-10 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-125 500	-79 032	-81 000	-135 000
Konsulenthonorar	7	-48 514	-69 405	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-328 453	-36 760	-225 000	-395 000
Forsikringer		-167 220	-148 841	-126 000	-166 100
Kommunale avgifter	9	-488 140	-208 419	-171 000	-717 000
Garasjer		-82 399	-24 197	0	-141 000
Kostnader sameie	24	-734 336	-231 936	-303 600	-453 600
Energi/fyring	11	-37 818	272 343	-342 000	-136 000
TV-anlegg/bredbånd		-222 747	-95 940	-121 000	-256 000
Andre driftskostnader	12	-197 605	-145 577	-172 000	-224 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 654 210	-912 184	-1 698 600	-2 815 940
DRIFTSRESULTAT		2 571 604	838 652	1 170 400	3 255 060
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	7 188	1 439	0	0
Finanskostnader	14	-2 524 810	-754 431	-983 000	-2 816 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 517 622	-752 992	-983 000	-2 816 000
ÅRSRESULTAT		53 982	85 660	187 400	439 060
Overføringer:					
Til annen egenkapital		53 982	85 660		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	380 910 000	146 606 420
Tomt		130 575 858	111 583 580
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	134 114	181 720
Aksjer og andeler	16	30 000	30 000
SUM ANLEGGSMIDLER		511 649 972	258 401 720
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		47 659	13 411
Kundefordringer		80 836	0
Forskuddsbetalte kostnader		41 875	3 847
Andre kortsiktige fordringer	17	18 523	455 788
Energiavregning	21	1 255 728	276 338
Driftskonto OBOS-banken		796 726	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 241 347	749 384
SUM EIENDELER		513 891 320	259 151 104
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 94 * 5 000		470 000	240 000
Opptjent egenkapital	18	2 345 393	628 316
SUM EGENKAPITAL		2 815 393	868 316

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	19	50 034 000	25 514 000
Borettsinnskudd	20	460 066 858	232 371 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		510 100 858	257 885 000

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		39 044	2 364
Leverandørgjeld		410 709	122 740
Kassekreditt		0	212 019
Påløpte renter		490 420	5 732
Påløpte kostnader		1 950	0
Annen kortsiktig gjeld	22	32 946	54 934
SUM KORTSIKTIG GJELD		975 069	397 789

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

		513 891 320	259 151 104
Pantstillelse	23	678 400 000	284 709 000
Garantiansvar	24	1 074 698	33 885

Oslo, __.__.2024

Styret i Myrenskvartalet Borettslag

Tarald Gulseth Berge/s/
Per Ståle Aasen/s/
Bendik L. Knapstad/s/
Asbjørn Sigvart Strøm/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 hadde etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld hos tidligere forretningsfører. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side ble inntektsført i borettslaget det året nedbetalingen fant sted, og ført via balansen som egenkapital. 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. Det gjøres oppmerksom på at borettslaget pr. i dag ikke har noen IN-ordning hos OBOS Eiendomsforvaltning AS.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 754 984
Lån/Renter	1 066 704
Renter	1 008 348
TV	236 880
Eiendomsskatt	167 280
For lite betalt kapitalkost. 2022	-11 885
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 222 311

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

Diverse	3 363
Regnskapskorrigeringer	140
SUM ANDRE INNTEKTER	3 503

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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 140 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 61 738.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-31 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 750
Ista Norge	-3 326
SUM KONSULENTHONORAR	-48 514

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 458
Drift/vedlikehold heisanlegg	-99 221
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 190
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-177 582
Kostnader dugnader	-2 002
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-328 453

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

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

Eiendomsskatt	-175 970
Renovasjonsavgift	-337 105
Tilbakeført kommunale avgifter tidligere år	24 934
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-488 140

NOTE: 10**GARASJER**

Felleskostnader	-141 036
Avregning 2022	58 637
SUM KOSTNADER GARASJER	-82 399

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-37 818
SUM ENERGI / FYRING	-37 818

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-82 000
Vakthold	-2 081
Renhold ved firmaer	-99 014
Andre fremmede tjenester	-2 731
Andre kontorkostnader	-3 191
Telefon, annet	-5 251
Bank- og kortgebyr	-3 337
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-197 605

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 911
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 911
Andre renteinntekter	365
SUM FINANSINTEKTER	7 188

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-1 253 456
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 263 445
Renter på leverandørgjeld	-1 077
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 705
Andre rentekostnader	-1 128
SUM FINANSKOSTNADER	-2 524 810

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2020	146 606 420
Tilført ved fusjon	234 303 580
SUM BYGNINGER	380 910 000

Tomten ble kjøpt i 2020.

Gnr.225/bnr.478

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Myrenskvartalet hjemmel AS. Denne investeringen er regnskapsført

etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 Pålydende: kr 30 000 Balanseført verdi: kr 30 000

Den samlede aksjekapital i Myrenskvartalet Hjemmel AS er på kr 30 000.

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Sameiet Myrenskvartalet

Fellesareal

18 523

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**18 523****NOTE: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital

377 298

Opptjent egenkapital fra fusjon

583 095

Egenkapital fra IN tidligere år fra fusjon

1 080 000

Egenkapital fra IN tidligere år

305 000

SUM ANNEN EGENKAPITAL**2 345 393**

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.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12.2022: 5,7%, løpetid

40 år

Opprinnelig, 2020 i Nordea.

Refinansert i OBOS-banken i

2023.

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

-25 819 000

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

0

Nedbetalt tidligere, IN

0

Nedbetalt i år, IN

305 000

Restgjeld til banken pr.31.12.2023

0

-25 514 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2030.

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



Nordea		
Renter 31.12.2022: 5,9%, løpetid 40 år		
Opprinnelig, 2020		
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	-25 600 000	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag		0
Nedbetalt tidligere, IN	1 080 000	
Nedbetalt i år, IN		0
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-24 520 000
 Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2030. For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-50 034 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 2 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. Estimateret 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.

Lån i OBOS-banken vil første avdrag forfalle 30.09.2030. Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2030

Lån i Nordea vil første avdrag forfalle 30.12.2030. Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2030



Leilighetsnr	OBOS-banken Nordea	
72, 73, 76, 77, 80, 81	0	400
84, 85, 88, 89	0	400
49, 86, 92, 93	0	450
50, 52, 53, 56, 57, 59	0	500
60, 63, 66	0	500
55, 62, 65, 68, 69	0	550
51, 54, 71	0	700
58, 61, 64, 74, 75, 79	0	750
67, 70, 82, 83, 87	0	800
90, 91, 94	0	850
26, 27, 31	300	0
4, 5, 8, 9, 12, 13	350	0
16, 17, 21, 34, 35, 38	350	0
39, 42, 43, 46	350	0
20, 23, 47	400	0
1	450	0
28	600	0
3, 25, 36	650	0
7, 24, 29, 32, 33, 37	700	0
40	700	0
2, 11, 15, 19, 41, 44	750	0
45, 48	750	0
6, 10, 14, 18	800	0
22	950	0

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2020	-232 371 000
Tilført ved fusjon	-227 695 858
SUM BORETTSINNSKUDD	-460 066 858

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-121 267
SUM INNETEKTER	-121 267

KOSTNADER

Administrasjon	-128 123
SUM KOSTNADER	-128 123

Uoppgjorte avregninger	1 505 119
------------------------	-----------

SUM ENERGIAVREGNING	1 255 728
----------------------------	------------------



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

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

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gjeld til selskap i konsernet	-30 000
Ikke utbetalt til gode brenseloppgjør	-2 946
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-32 946

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	460 066 858
Pantelån	50 034 000
TOTALT	510 100 858

Av borettsinnskudd på kr 460 066 858 er det kun 256 000 000 som er tinglyst

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	380 910 000
Tomt	130 575 858
TOTALT	511 485 858

**NOTE: 24****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 94/119 deler av Sameiet Myrenskvartalet Fellesareal.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg til

den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 91 236.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Selskapet eier 94/217 deler av Sameiet Myrenskvartalet Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 983 462.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "Garasjer". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING (46000) med polisenummer 8639220. 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.



Styrets arbeid i Myrenskvartalet borettslag 2023-2024

Oslo, 21.05.2024

2023 har vært nok et innholdsrikt styreår i Myrenskvartalet borettslag. Utover prosessene som er beskrevet under har vi jobbet med å justere og håndheve de regler og rutiner vi har etablert i kvartalet, samt koordinert og fulgt opp med tilstøtende sameier og borettslag rundt saker som gjelder de to sameiene borettslaget er tilknyttet (*Sameiet for Myrenskvartalet fellesareal* og *Myrenskvartalet garasjesameie*).

Mesteparten av arbeidet vårt er allikevel løpende driftsoppgaver og oppfølging av andelseiere. Vi forsøker så godt vi kan å svare ut henvendelser fra dere fortløpende, og vi har bistått med spørsmål knyttet til inn- og utflytting i kvartalet, søknader om bruksoverlatelse, reklamasjonshenvendelser mot utbygger, nøkkelbestillinger, oppfølging av naboklager, og søknader om selskap i lagets fellesarealer, for å nevne noe.

Under 'løpende driftsoppgaver' ligger oppfølging av periodevis service på alt av tekniske installasjoner i borettslaget (brannvarsling, sprinkleranlegg, ventilasjon, heiser, røykluker, el-anlegg mv.), løpende dialog med andre tjenesteleverandører og OBOS, dialog med Lille Oslo eiendom og Læringsverkstedet barnehage, (re)forhandling av borettslagets eksterne økonomiske avtaler og organisering av halvårlege dugnader.

Vi har også dette året brukt mye tid på å følge opp utestående og nye reklamasjonssaker mot Hent. Noen av disse har vært individuelle saker hvor vi har hjulpet andelseiere som har møtt veggen hos Hent, og andre har vært saker som angår borettslagets fellesarealer. Vi brukte også mye tid på å få Hent til å ta på seg ansvaret for reasfaltering av gangveien utenfor barnehagen.

Styret har hatt åtte ordinære styremøter i løpet av 2023, og en rekke mindre koordineringsmøter. Vi har også gjennomført to dugnader, i tillegg til en rekke mindre vedlikeholdsprosjekter selv – derunder videreutvikling av lagets dyrkingskasser på taket, beplantning og montering av nye sykkelstativer i bakgård. Totalt sett har vi svart ut ca. 350 individuelle beboerhenvendelser og 150 henvendelser fra eksterne parter i 2023-2024.

Etablering av IN-ordning

På fjorårets årsmøte stemte Generalforsamlingen for en re-etablering av ordningen for individuell nedbetaling av felles lån (IN-ordning) i Myrenskvartalet borettslag. Styret har i den sammenheng brukt mye tid på å få på plass en slik ordning. Det viste seg lettere sagt enn gjort. Det eneste som gjenstår for å få etablert ordningen er oversendelse av vedtatt årsregnskap til OBOS-banken. Dette gjøres umiddelbart etter ferdig gjennomført årsmøte.

Det har vært mange årsaker til at re-etableringen har tatt så lang tid. Noe har handlet om at vi arvet en del juridiske følgefeil i eierskapsstrukturen i kvartalet fra utbygger



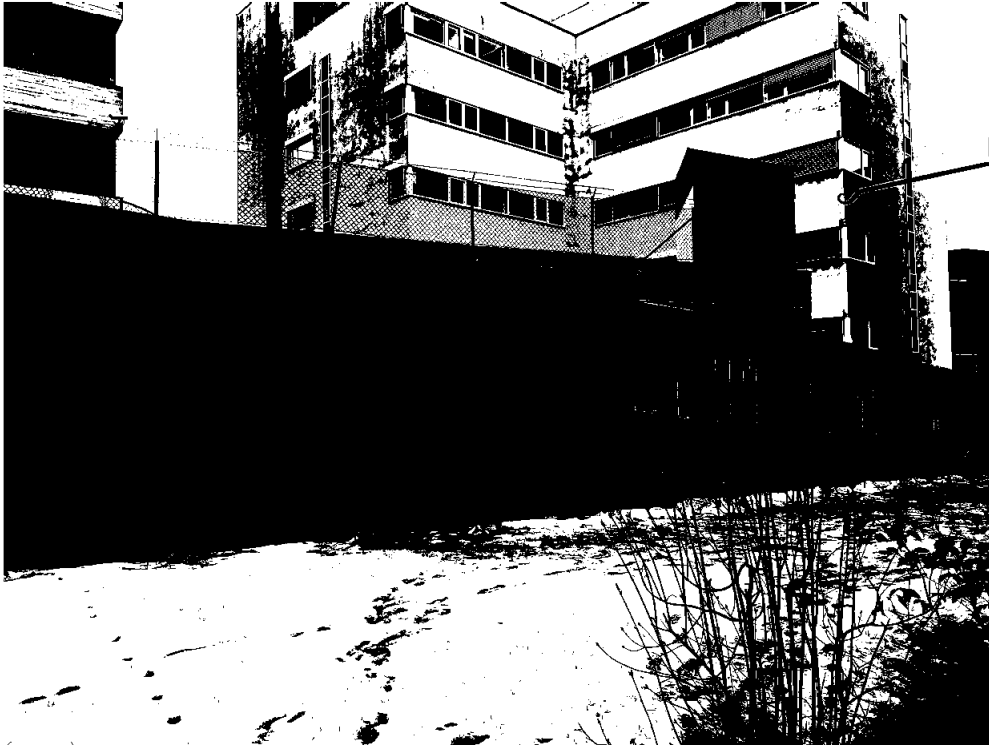
som vi har måttet rette opp i; noe har handlet om at vi ytterligere kompliserte (i en overgangsperiode) selskapsstrukturen i kvartalet når vi fusjonerte de to gamle borettslagene til ett felles borettslag; noe har handlet om at de to gamle borettslagene hadde lån i forskjellige banker; og noe har handlet om at OBOS ikke var åpne med oss om hva en IN-ordning hos dem kostet når vi byttet forretningsfører fra USBL til OBOS i 2022. Det siste punktet gjorde at styret en stund måtte forhandle med OBOS om rammene for IN-ordningen. Resultatet av disse forhandlingene er at vi som borettslag sparer mye penger de neste årene.

Etablering av serviceavtale på gulvvarmeanlegg

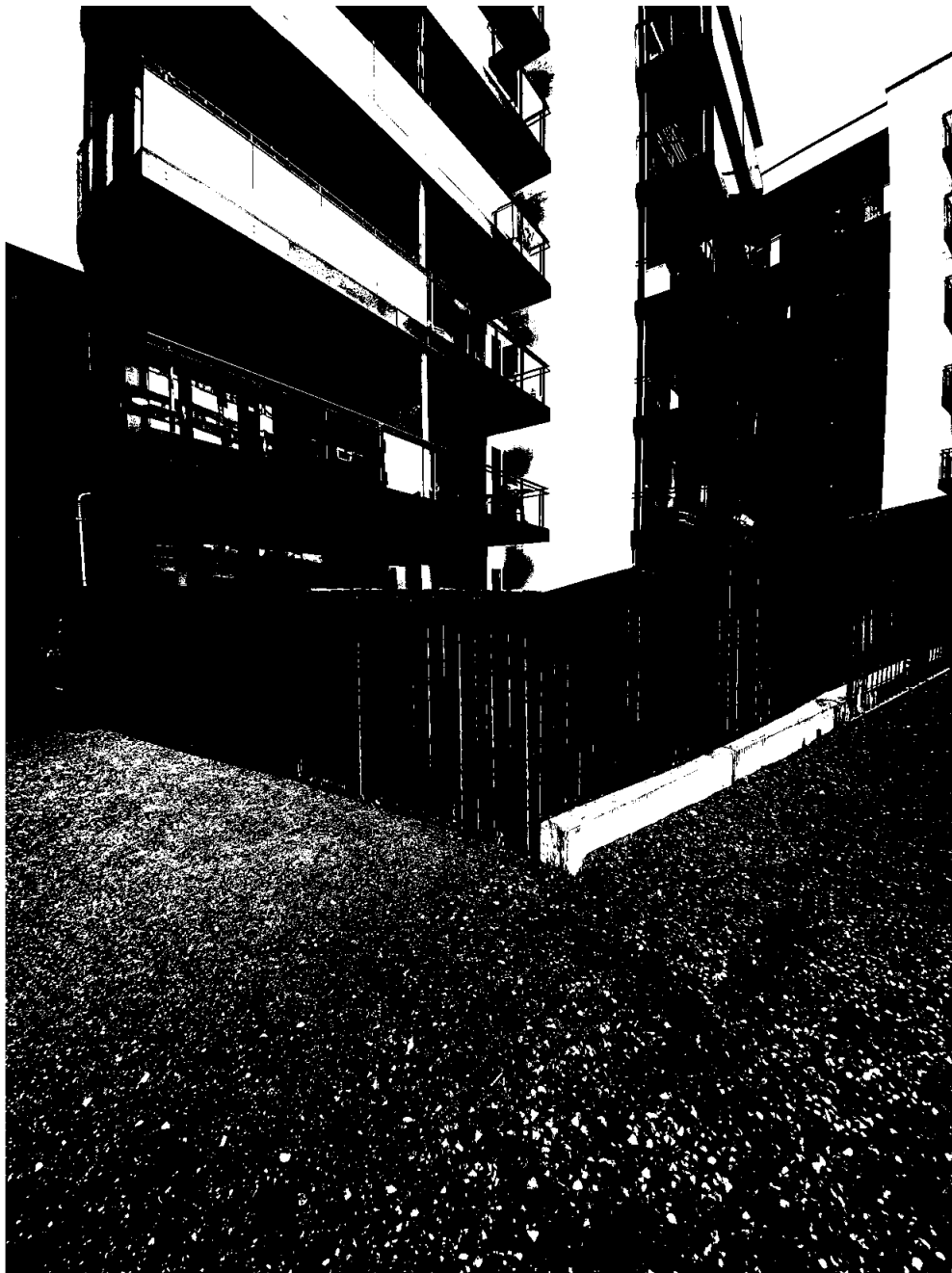
Helt siden kvartalet var innflyttingsklart har det vært en del som har hatt problemer med ytelsen i anlegget for gulvvarme. Vi har siden 2021 hatt en avtale for service på den sentrale delen av varmeanlegget vårt. Service på individuelle anlegg i leilighetene har vi ikke hatt en avtale på, ettersom vi ikke har vært klar over at dette er noe som er anbefalt.

Etter veldig mange individuelle reklamasjonssaker, og koordineringssamtaler med ansvarlig rørlegger i bygget (Norges rørleggerbedrift AS, NRB) har vi nå forhandlet frem, og inngått, en avtale om årlig service også på de individuelle varmeanleggene i leilighetene. Avtalen innebærer at NRB kommer til Myrenskvartalet én gang i året og foretar service på alle ventiler og kontroll av gjennomstrømming i gulvrør, kontrollerer programmering i alle anlegg, og bytter batteri i regulator/termostat. Servicen vil gjøres på høsten hvert år, i forkant av fyringssesongen.

Vedlegg 3 til sak 8. Etablering av inngjerding rundt forgården



Vedlegg 4 til sak 8. Etablering av inngjerding rundt forgården



Vedlegg 5 til sak 8. Etablering av inngjerding rundt forgården





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 4.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.06.24

Selskapsnummer: 2308 Selskapsnavn: Myrenskvartalet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Per Ståle Aasen og Lena Pedersen De Joseph velges til protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av møteleder</p> <p>Tarald Gulseth Berge velges til møteleder.</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 140 000,-

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Magnus Mediaas Hansen

Styremedlem (kun 4 skal velges)

- Lena Pedersen De Joseph
 Per Ståle Aasen
 Tarald Gulseth Berge
 Tiril Salvesen Bakke

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Christoffer Wiik
 Hege Quist-Hanssen

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- Asbjørn Sigvart Strøm
 Jim-Ronny Aune

Sak 7 Etablering av lekeapparat i bakgården

Styret innhenter tilbud på mulige løsninger for lekeapparat, og iverksetter innkjøp om ikke kostnadene er alt for høye.

- For
 Mot



Sak 8 Etablering av inngjerding rundt forgården

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For etablering av inngjerding rundt forgården
- Mot etablering av inngjerding rundt forgården

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Styret å innhenter tilbud på gjerde som er i tråd med Scenario B og iverksetter oppføring om det ikke er søknadspliktig til PBE eller kostnadene er urimelig høye.
- Styret å innhenter tilbud på gjerde som er i tråd med Scenario A og iverksetter oppføring om det ikke er søknadspliktig til PBE eller kostnadene er urimelig høye.



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.