



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 206 676
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SYRENVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

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: Siri Aas-Hanssen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

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, 09.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	549 200	499 200
Sum inntekter		549 200	499 200
Kostnader			
Lønnskostnad		8 558	17 115
Annen driftskostnad		261 905	256 704
Sum kostnader		312 579	308 464
Driftsresultat		236 621	190 736
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 148	1 728
Sum finansinntekter		8 148	1 728
Annen rentekostnad		163 998	97 476
Sum finanskostnader		163 998	97 476
Netto finans		-154 069	-94 029
Ordinært resultat før skattekostnad		122 887	129 633
Ordinært resultat etter skattekostnad		122 887	129 633
Årsresultat		82 552	96 707
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		82 552	96 707
Sum overføringer og disponeringer		82 552	96 707



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	514 800	514 800
Sum varige driftsmidler		514 800	514 800
Sum anleggsmidler		514 800	514 800
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		37 074	58 887
Sum fordringer		37 074	58 887
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		346 339	284 820
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		346 339	284 820
Sum omløpsmidler		383 413	343 707
SUM EIENDELER		898 213	858 507
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 366 165	-2 448 717
Sum opptjent egenkapital		-2 366 165	-2 448 717



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital	2	-2 365 365	-2 447 917
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 002 539	3 064 238
Øvrig langsiktig gjeld	3	186 000	186 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 188 539	3 250 238
Sum langsiktig gjeld		3 188 539	3 250 238
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		75 039	56 186
Sum kortsiktig gjeld		75 039	56 186
Sum gjeld		3 263 578	3 306 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		898 213	858 507
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		3 188 539	3 250 238



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 390478

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 206 676
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SYRENVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

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: Siri Aas-Hanssen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

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, 28.05.2024



Organisasjonsnr: 948 206 676
SYRENVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	549 200	499 200
Sum inntekter		549 200	499 200
Kostnader			
Lønnskostnad		8 558	17 115
Annen driftskostnad		261 905	256 704
Sum kostnader		312 579	308 464
Driftsresultat		236 621	190 736
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 148	1 728
Sum finansinntekter		8 148	1 728
Annen rentekostnad		163 998	97 476
Sum finanskostnader		163 998	97 476
Netto finans		-154 069	-94 029
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		122 887	129 633
Årsresultat		82 552	96 707
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		82 552	96 707
Sum overføringer og disponeringer		82 552	96 707



Organisasjonsnr: 948 206 676
SYRENVEGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	514 800	514 800
Sum varige driftsmidler		514 800	514 800
Sum anleggsmidler		514 800	514 800
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		37 074	58 887
Sum fordringer		37 074	58 887
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		346 339	284 820
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		346 339	284 820
Sum omløpsmidler		383 413	343 707
SUM EIENDELER		898 213	858 507
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 366 165	-2 448 717
Sum opptjent egenkapital		-2 366 165	-2 448 717
Sum egenkapital	2	-2 365 365	-2 447 917
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 002 539	3 064 238



Øvrig langsiktig gjeld	3	186 000	186 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 188 539	3 250 238
Sum langsiktig gjeld		3 188 539	3 250 238
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		75 039	56 186
Sum kortsiktig gjeld		75 039	56 186
Sum gjeld		3 263 578	3 306 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		898 213	858 507
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		3 188 539	3 250 238



Organisasjonsnr: 948 206 676
SYRENVEGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



RESULTATREGNSKAP 2023 Syrenvegen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Felleskostnader		547 200	499 200	547 200	609 600
Andre driftsinntekter	1	2 000	0	0	0
SUM INNETEKTER		549 200	499 200	547 200	609 600
KOSTNADER					
Styrehonorar		7 500	15 000	7 500	0
Arbeidsgiveravgift		1 058	2 115	1 058	0
Vedlikehold bygg		1 899	10 559	15 000	10 000
Vedlikehold VVS		0	0	3 000	3 000
Vedlikehold utvendig anlegg		47 816	46 732	32 000	40 000
Revisjonshonorar	0	7 500	7 500	9 500	8 000
Forretningsførerhonorar		30 042	26 292	30 040	33 790
Årsavgift TV		42 117	34 646	36 900	58 000
Kontingent boligbyggelag		2 400	2 400	2 400	2 400
Forsikringer		19 949	16 964	20 350	24 400
Festeavgift		37 808	37 808	37 800	37 800
Kommunale avgifter		111 745	105 031	112 700	129 800
Andre driftskostnader		2 746	3 418	5 500	5 000
SUM KOSTNADER		312 579	308 464	313 747	352 190
DRIFTSRESULTAT		236 621	190 736	233 453	257 410
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		8 148	1 728	200	7 500
Rentekostnader		163 998	97 476	157 000	192 700
Utbytte Gjensidige		1 781	1 719	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-154 069	-94 029	-156 800	-185 200
ÅRSRESULTAT		82 552	96 707	76 653	72 210
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		82 552	96 707	76 653	72 210
SUM OVERFØRINGER		82 552	96 707	76 653	72 210



BALANSE 2023 Syrenvegen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	4	514 800	514 800
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		514 800	514 800
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre fordringer		37 074	58 887
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		346 339	284 820
SUM OMLØPSMIDLER		383 413	343 707
SUM EIENDELER		898 213	858 507



BALANSE 2023 Syrenvegen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		800	800
Annen egenkapital		-2 448 717	-2 448 717
Årets resultat		82 552	0
SUM EGENKAPITAL	2	-2 365 365	-2 447 917
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	3 002 539	3 064 238
Borettsinnskudd	3	186 000	186 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 188 539	3 250 238
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		75 039	56 186
SUM KORTSIKTIG GJELD		75 039	56 186
SUM GJELD		3 263 578	3 306 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		898 213	858 507
Pantestillelser		3 188 539	3 250 238

Moss 31.12.23

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Siri Aas-Hanssen
Styreleder

Elisabeth Rytterager
Styremedlem

Eivind Tidemann Solhaug
Styremedlem

Anne Kristin Skovdahl
Styremedlem

26 Syrenvegen Borettslag



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Syrenvegen Borettslag

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	287 521	271 574
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	82 552	96 707
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-61 699	-80 760
B. Årets endring disponible midler	20 853	15 947
C. Disponible midler UB	308 374	287 521

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.

Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.

Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler 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.

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Syrenvegen Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre drifts inntekter

	2023	2022
3299 ANDRE DRIFTSINTEKTER	2 000	0
Sum	-2 000	0

Note 2 - Egenkapital negativ

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 3 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETTSINNSKUDD	186 000	186 000
Sum	-186 000	-186 000

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1964	514 800
Bokført verdi pr. 31.12	514 800

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge 61188254836
Lånenummer:	
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	6.20 %
Beregnet innfridd:	28.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	3 286 000
Lånesaldo 01.01:	3 064 238
Avdrag i perioden:	61 699
Lånesaldo 31.12:	3 002 539

Pantegjeld

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
--------------	-------------------	-----------------

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Syrenvegen Borettslag

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188254836	8	375 317	3 002 536
Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.			

Noter



Resultat og balanse med noter for Syrenvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Syrenvegen Borettslag

Styreleder	Siri Aas-Hanssen (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Eivind Tidemann Solhaug (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Anne Kristin Skovdahl (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Elisabeth Rytterager (sign.)	05.03.2024



Til generalforsamlingen i Syrenvegen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Syrenvegen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 6. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-03-06 19:58

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.