



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 291 322  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MYRENSKVARTALET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 18.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 05.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 750 836	2 058 961
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 750 836</b>	<b>2 058 961</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		775 264	1 580 362
<b>Sum kostnader</b>		<b>912 184</b>	<b>1 717 282</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>838 652</b>	<b>341 679</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 439	1 804
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 439</b>	<b>1 804</b>
Annen finanskostnad		754 431	452 482
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>754 431</b>	<b>452 482</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-752 992</b>	<b>-450 678</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>85 660</b>	<b>-108 999</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>85 660</b>	<b>-108 999</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>85 660</b>	<b>-108 999</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>85 660</b>	<b>-108 999</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		85 660	-108 999
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>85 660</b>	<b>-108 999</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		258 371 720	258 323 764
Sum varige driftsmidler		258 371 720	258 323 764
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		30 000	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	30 000
Sum anleggsmidler		258 401 720	258 353 764
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		749 384	222 488
Sum fordringer		749 384	222 488
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			604 588
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			604 588
Sum omløpsmidler		749 384	827 076
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>259 151 104</b>	<b>259 180 840</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		240 000	240 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>240 000</b>	<b>240 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		628 316	237 656
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>628 316</b>	<b>237 656</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>868 316</b>	<b>477 656</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 514 000	25 514 000
Øvrig langsiktig gjeld		232 371 000	232 676 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>257 885 000</b>	<b>258 190 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>257 885 000</b>	<b>258 190 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		217 751	
Leverandørgjeld		122 740	460 190
Annen kortsiktig gjeld		57 298	55 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>397 789</b>	<b>515 190</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>258 282 789</b>	<b>258 705 190</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>259 151 104</b>	<b>259 182 846</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 537481

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 291 322  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MYRENSKVARTALET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 18.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 922 291 322  
MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 750 836	2 058 961
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 750 836</b>	<b>2 058 961</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		775 264	1 580 362
<b>Sum kostnader</b>		<b>912 184</b>	<b>1 717 282</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>838 652</b>	<b>341 679</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 439	1 804
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 439</b>	<b>1 804</b>
Annen finanskostnad		754 431	452 482
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>754 431</b>	<b>452 482</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-752 992</b>	<b>-450 678</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>85 660</b>	<b>-108 999</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>85 660</b>	<b>-108 999</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>85 660</b>	<b>-108 999</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>85 660</b>	<b>-108 999</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		85 660	-108 999
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>85 660</b>	<b>-108 999</b>



Organisasjonsnr: 922 291 322  
MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		258 371 720	258 323 764
Sum varige driftsmidler		258 371 720	258 323 764
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		30 000	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	30 000
Sum anleggsmidler		258 401 720	258 353 764
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		749 384	222 488
Sum fordringer		749 384	222 488
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			604 588
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			604 588
Sum omløpsmidler		749 384	827 076
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>259 151 104</b>	<b>259 180 840</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		240 000	240 000
Sum innskutt egenkapital		240 000	240 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	628 316	237 656
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>628 316</b>	<b>237 656</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>868 316</b>	<b>477 656</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	25 514 000	25 514 000
Øvrig langsiktig gjeld	232 371 000	232 676 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>257 885 000</b>	<b>258 190 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>257 885 000</b>	<b>258 190 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	217 751	
Leverandørgjeld	122 740	460 190
Annen kortsiktig gjeld	57 298	55 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>397 789</b>	<b>515 190</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>258 282 789</b>	<b>258 705 190</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>259 151 104</b>	<b>259 182 846</b>



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Myrenskvartalet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 15. juni - 18. juni 2023

Selskapsnummer: 2308





## 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 15. juni kl. 09:00 og lukker 18. 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. Årsrapport og årsregnskap for Myrenskvartalet Borettslag
4. Årsrapport og årsregnskap for Borettslaget Sandakerveien 16 A-F
5. Videreføring av ordning for individuell nedbetaling av lån (IN-ordning)
6. Valg av varamedlemmer til styret
7. Valg av medlemmer til valgkomité
8. Fastsettelse av styrehonorar og styrets arbeid

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. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Per Ståle Aasen og Jennie Westlund velges til protokollvitner.

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap for Myrenskvartalet Borettslag**

**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. 2308 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap for Borettslaget Sandakerveien 16 A-F

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget Sandakerveien 16 A-F ble fusjonert inn i Myrenskvartalet Borettslag fra 01.01.2023. Årsregnskapet og årsrapporten for 2022 til borettslaget må allikevel godkjennes av generalforsamlingen.

**Komplett årsregnskapet med årsberetning følger vedlagt og det foreslås følgende:**

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Alle midlene i Borettslaget Sandakerveien 16 A-F er overført Myrenskvartalet Borettslag i forbindelse med fusjonen.

### Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

2. 2309 Borettslaget Sandakerveien 16 A F.pdf

Sak 5

## Videreføring av ordning for individuell nedbetaling av lån (IN-ordning)

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved opprettelsen av *Myrenskvartalet borettslag* og det nå avviklede *Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang A og F* ble det etablert såkalte IN-ordninger hvor andelseiere i borettslagene kunne betale ned sin andel av borettslagets felles gjeld på individuell basis. I forbindelse med at vi for halvannet år siden byttet forretningsfører fra USBL til OBOS ble denne ordningen ikke automatisk videreført. Grunnen til det var at OBOS ikke hadde IN-ordning som en del av sin ordinære forretningsførselsavtale. Styret har derfor det siste året forhandlet med OBOS om rammevilkårene for å videreføre IN-ordningen.

Det endelige tilbudet på IN-ordning hos OBOS medfører en årlig administrasjonkostnad på 32 000,- for borettslaget, i tillegg til en etableringskostnad på 55 000,- (30 000,-



for lånet til det opprinnelige *Myrenskvartalet borettslag* og 25 000,- for lånet til gamle *Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang A og F*). Hvis en andelseier skulle ønske å innfri hele eller deler av sin andel av et av borettslagets felles lån vil det påløpe et engangsgebyr på 5000,- (som må betales av den enkelte).

På generelt grunnlag har ikke styret opplevd at det har vært noen særlig interesse for en slik ordning i Myrenskvartalet - men det er noen andelseiere som har forhørt seg om mulighetene for å kunne innfri sin andel av fellesgjelda til borettslaget. Det er i den sammenheng verdt å nevne at lånerentene på lån til borettslag som oftest er høyere enn de enkeltpersoner kan få på boliglån. De nåværende nominelle rentene (01.06.2023) på borettslagets to lån er på hhv. 4,35% og 4,55%.

### Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å komme med noen innstilling på denne saken, og lar det være opp til generalforsamlingen å avgjøre om det gamle IN-ordningen skal videreføres eller ikke. Forslag til vedtak stilles opp på den måten at man stemmer for eller imot *videreføring* av den gamle IN-ordningen. Hvis resultatet blir en videreføring av ordningen vil vi så etablere en IN-ordning med OBOS.

### Forslag til vedtak

IN-ordningen i Myrenskvartalet borettslag videreføres.

Sak 6

## Valg av varamedlemmer til styret

De to varaene som ble valgt til styret på forrige årsmøte (Bendik Laukeland Knapstad og Marius Solstad Flood) har i løpet av styreåret måttet tre inn i styret som følge av at styremedlemmer (Lars Haakon Hafsal og Jennie Westlund) har måtte trekke seg ut av styret. Vi må derfor velge inn to nye varamedlemmer til styret. Valgkomiteen har fått inn to kandidater som ønsker å stille til valg.

### Innstilling

Styret innstiller på Lena Pedersen De Joseph som Vara 1 til styret, og Magnus Mediaas Hansen som Vara 2 til styret.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 vara 1** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara 1:

- Lena Pedersen De Joseph  
Lena er 48 år ung, gift og har to ungdommer på 14 og 16 år. Hun 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. Dette har medført erfaringer både i forhold til vedlikehold, rehabiliteringer, regnskap og søknader osv. Hun kan bidra med erfaringer og med å opprettholde det gode arbeidet som allerede er gjort i Myrenskvartalet borettslag.

## **Valg av 1 vara 2** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara 2:

- Magnus Mediaas Hansen  
Magnus Mediaas Hansen er 32 år og flyttet inn i 6. etasje i D-oppgangen i midten av april 2023. Han er utdannet Ingeniør - Energi & Miljø i Bygg, og jobber for øyeblikket som Revenue Manager hos Onepark. Magnus er over gjennomsnittet handy, og er foreløpig veldig fornøyd med borettslaget. Han ønsker derfor å kunne være med å opprettholde den gode standarden som er etablert hos oss.

Sak 7

## **Valg av medlemmer til valgkomité**

Styret trenger en valgkomité for styreåret 2023-2024. De to medlemmene av eksisterende valgkomite, Jim-Ronny-Aune og Ole Kristian Thjømøe, har sagt seg villige til å fortsette ett år til. Fra og med styreåret 2024-2025 vil vi velge valgkomité for 2 år av gangen, på samme måte som resten av styret.

### **Innstilling**

Styret instiller på at de to medlemmene i borettslagets valgkomité for styreåret 2022-2023, Jim-Ronny Aune og Ole Kristian Thjømøe, gjenvelges for ett år.

## **Roller og kandidater**

### **Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Jim-Ronny Aune  
Jim-Ronny har sittet i valgkomiteen i ett år allerede og kjenner borettslaget godt.
- Ole Kristian Thjømøe  
Ole Kristian har sittet i valgkomiteen i ett år allerede og kjenner borettslaget godt.

Sak 8

## **Fastsettelse av styrehonorar og styrets arbeid**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000,-. Styremedlemmene deler godtgjørelsen seg i mellom basert på ansvar og arbeidsmengde. Dette er 100 000,- mindre enn summen av styregodtgjørelsene i de to gamle borettslagene i kvartalet for styreåret 2021-2022. Styret realiserer dermed den kostnadsbesparelsen som ble forespeilet andelseierne i forbindelse med sammenslåingen av borettslagene i Myrenskvartalet.

Styret mener også 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. Styreleder har brukt i gjennomsnitt 5 timer på styrearbeid per uke i løpet av styreåret.

### **Styrets innstilling**

Styret ber for 2022-2023 om 140 000,- i godtgjørelse av generalforsamlingen.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-

### **Vedlegg**

3. Styrets arbeid 2022-2023.pdf



2308 Myrenskvartalet Borettslag  
Organisasjonsnummer 922 291 322  
Årsrapport og årsregnskap 2022

## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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
Styremedlem	Jennie M E Westlund	Sandakerveien 16 F
Varamedlem	Marius Solstad Flood	Sandakerveien 16 A

#### 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@styreverrommet.no](mailto:myrenskvartalet@styreverrommet.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. Dersom du leier ut egen bolig, kan du enkelt søke om bruksoverlating via **Vibbo.no**. Under "Min bolig" i hovedmenyen her på **Vibbo** finner du **søknadsskjema for bruksoverlating**.

### Generelle opplysninger om Myrenskvartalet Borettslag

Borettslaget består av 94 andelsleiligheter etter fusjonen med Borettslaget Sandakerveien 16 A-f fra 01.01.2023.

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 Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er Otterstads Revisjons.





2308 Myrenskvartalet Borettslag  
Organisasjonsnummer 922 291 322  
Årsrapport og årsregnskap 2022

## 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.*

## Innboforsikring

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

## Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av rentene igjennom 2022. For lite innbetalte kapitalkostnader i 2022 som følge av renteøkningene er avregnet mot den enkelte andelseier.

## 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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 225 000 til løpende vedlikehold.





2308 Myrenskvartalet Borettslag  
Organisasjonsnummer 922 291 322  
Årsrapport og årsregnskap 2022

## Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

## Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

## Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Myrenskvartalet Borettslag.

## Lån

Myrenskvartalet Borettslag har lån i OBOS Banken.

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

## Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023. I tillegg er kapitalkostnadene på renter/avdrag regulert iht. gjeldene rente.

Ellers 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](mailto: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 85 660. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

#### **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 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 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.



## OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

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 rettvisende 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, 24.05.2023  
OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>313 892</b>	<b>483 885</b>	<b>311 886</b>	<b>351 596</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se resultatregnskapet)	85 660	-106 993	-49 000	187 400
Tillegg for nye langsiktige lån 19	25 514 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 19	-25 514 000	0	0	0
Ekstraord. nedbetaling IN-ordningen	0	-305 000	0	0
Endring i andre langsiktig poster	-305 000	305 000	0	0
Tilført egenkapital ifm. Prinsippendring	305 000	0	0	0
Andel egenkapital i fellesanlegg 24	-47 956	-63 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>37 704</b>	<b>-169 993</b>	<b>-49 000</b>	<b>187 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>351 595</b>	<b>313 892</b>	<b>262 886</b>	<b>538 996</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	749 384	827 076		
Kortsiktig gjeld	-397 789	-513 184		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>351 595</b>	<b>313 892</b>		





2308 Myrenskvartalet Borettslag  
Organisasjonsnummer 922 291 322  
Årsrapport og årsregnskap 2022

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 750 736	2 058 961	1 827 000	2 869 000
Andre inntekter	3	101	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 750 836</b>	<b>2 058 961</b>	<b>1 827 000</b>	<b>2 869 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-5 609	-6 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-79 032	-87 552	-50 000	-81 000
Konsulenthonorar	7	-69 405	-34 145	-90 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-36 760	-325 179	-285 000	-225 000
Forsikringer		-148 841	-76 172	-123 000	-126 000
Kommunale avgifter	9	-208 419	-150 196	-151 000	-171 000
Garasjer	10,2	-24 197	-72 024	-75 000	0
Kostnader sameie	24	-231 936	-168 939	0	-303 600
Energi/fyring	11	272 343	-478 369	-97 000	-342 000
TV-anlegg/bredbånd		-95 940	-46 800	-121 000	-121 000
Andre driftskostnader	12	-145 577	-135 377	-449 000	-172 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-912 184</b>	<b>-1 717 282</b>	<b>-1 469 000</b>	<b>-1 698 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>838 652</b>	<b>341 679</b>	<b>201 930</b>	<b>1 170 400</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	1 439	1 804	0	0
Finanskostnader	14	-754 431	-452 482	-438 930	-983 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-752 992</b>	<b>-450 678</b>	<b>-438 930</b>	<b>-983 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>85 660</b>	<b>-108 999</b>	<b>-237 000</b>	<b>187 400</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		85 660			
Fra annen egenkapital			-106 993		





2308 Myrenskvartalet Borettslag  
Organisasjonsnummer 922 291 322  
Årsrapport og årsregnskap 2022

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	146 606 420	146 606 420
Tomt		111 583 580	111 583 580
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	181 720	133 764
Aksjer og andeler	16	30 000	30 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>258 401 720</b>	<b>258 353 764</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		13 411	17 629
Forskuddsbetalte kostnader		3 847	122 866
Andre kortsiktige fordringer	17	455 788	81 993
Energiavregning	21	276 338	0
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Innestående i andre banker		0	604 588
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>749 384</b>	<b>827 076</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>259 151 105</b>	<b>259 180 840</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 48 * 5 000		240 000	240 000
Annen egenkapital	18	628 316	237 656
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>868 316</b>	<b>477 656</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	25 514 000	25 514 000
Borettsinnskudd	20	232 371 000	232 371 000
Annen langsiktig gjeld		0	305 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>257 885 000</b>	<b>258 190 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 364	0
Leverandørgjeld		122 740	458 184
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 700 000)		212 019	0
Påløpte renter		5 732	0
Annen kortsiktig gjeld	22	54 934	55 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>397 789</b>	<b>513 184</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>259 151 105</b>	<b>259 180 840</b>
Pantstillelse	23	284 709 000	258 190 000
Garantiansvar	24	33 885	33 885

Oslo, 11.05.2023

Styret i Myrenskvartalet Borettslag

Tarald Gulseth Berge

Per Ståle Aasen

Bendik L. Knapstad

Asbjørn Sigvart Strøm

Jennie M E Westlund





2308 Myrenskvartalet Borettslag  
Organisasjonsnummer 922 291 322  
Årsrapport og årsregnskap 2022

### NOTE: 1

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

#### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### NOTE: 2

#### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 059 280
Lån/Renter	417 970
Avregning	238 625
Bredbånd	100 800
Energjavregning 2020-2022	-381 549
Felleskostnader krevd inn av tidligere forretningsfører	315 610
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 750 736</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	101
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>101</b>





2308 Myrenskvartalet Borettslag  
Organisasjonsnummer 922 291 322  
Årsrapport og årsregnskap 2022

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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 2021/2022, og er på kr 120 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-54 130
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 235
Boligbyggelaget Usbl	-4 040
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-69 405</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 478
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 799
Drift/vedlikehold brannsikring	5 615
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	19 351
Kostnader dugnader	-1 450
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-36 760</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-56 721
Renovasjonsavgift	-151 698
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-208 419</b>





2308 Myrenskvartalet Borettslag  
Organisasjonsnummer 922 291 322  
Årsrapport og årsregnskap 2022

**NOTE: 10****GARASJER**

Felleskostnader	72 024
Avregning 2021	-47 827
<b>SUM GARASJER</b>	<b>24 197</b>

Tidligere år har ikke borettslagets andel av egenkapital i Sameiet Myrenskvartalet Garasjesameie vært bokført i balansen. Reduksjon i kostnad fra 2021 skyldes derfor denne endringen.

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	371 773
Andre fyringskostnader	-99 430
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>272 343</b>

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

Diverse leiekostnader/leasing	-5 625
Vaktmestertjenester	-36 615
Vakthold	-2 006
Renhold ved firmaer	-93 388
Andre fremmede tjenester	-843
Andre kontorkostnader	-2 691
Telefon, annet	-1 992
Bank- og kortgebyr	-2 418
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-145 577</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	39
Renter bank	71
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 200
Andre renteinntekter	129
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 439</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-430 606
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-309 583
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-410
Renter og provisjon på kassekreditt	-11 832
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-754 431</b>





2308 Myrenskvartalet Borettslag  
Organisasjonsnummer 922 291 322  
Årsrapport og årsregnskap 2022

## NOTE: 15

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2020	146 606 420
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>146 606 420</b>

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

Kreditnota leverandører	216 708
Avregning lån	238 625
OBOS Eiendomsforvaltning AS	455
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>455 788</b>

## NOTE: 18

### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	323 316
Egenkapital fra IN tidligere	305 000
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>628 316</b>

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

Kr 305 000 Egenkapital fra IN-tidligere er prinsippendring fra tidligere, for videre informasjon se note 1.





2308 Myrenskvartalet Borettslag  
Organisasjonsnummer 922 291 322  
Årsrapport og årsregnskap 2022

## NOTE: 19

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2020	-25 819 000
Nedbetalt tidligere	305 000
Nedbetalt i år	25 514 000

OBOS-banken (overført fra Nordea)

Renter 31.12: 4,10%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2020	-25 819 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	305 000
Nedbetalt i år, IN	0

-25 514 000

### SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-25 514 000

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

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

### 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 kommer frem 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.





2308 Myrenskvartalet Borettslag  
Organisasjonsnummer 922 291 322  
Årsrapport og årsregnskap 2022

Leilighetsnummer	OBOS-banken	Første avdrag er 30/09-2030
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2030</b>	
26, 27, 31		400
4, 5, 8, 9, 12, 13		450
16, 17, 34, 35, 38, 39		450
42, 43		450
20, 21, 46, 47		500
1, 23		550
28		800
3, 25		850
7, 29, 32, 36		900
11, 15, 24, 33, 37, 40		950
2, 19, 41, 44, 45, 48		1 000
6, 10, 14		1 050
18		1 100
22		1 250

**NOTE: 20**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2020	-232 371 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-232 371 000</b>

**NOTE: 21**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-198 996
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-198 996</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	356 567
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>356 567</b>

Uoppgjorte avregninger	118 767
------------------------	---------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>276 338</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes 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.

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





2308 Myrenskvartalet Borettslag  
Organisasjonsnummer 922 291 322  
Årsrapport og årsregnskap 2022

**NOTE: 22**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gjeld til selskap i konsernet	-54 934
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-54 934</b>

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	232 371 000
Pantelån	25 514 000
<b>TOTALT</b>	<b>257 885 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	146 606 420
Tomt	111 583 580
<b>TOTALT</b>	<b>258 190 000</b>

**NOTE: 24**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 48/119 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 12 194.

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 48/217 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 21 691.

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.





2309 Borettslaget Sandakervn 16 A-F  
Organisasjonsnummer 925333379  
Årsrapport og årsregnskap for 2022

## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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
Styremedlem	Jennie M E Westlund	Sandakerveien 16 F
Varamedlem	Marius Solstad Flood	Sandakerveien 16 A

#### 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@styrommet.no](mailto:myrenskvartalet@styrommet.no)

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på **Vibbo.no**. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Dersom du leier ut egen bolig, kan du enkelt søke om bruksoverlating via **Vibbo.no**. Under "Min bolig" i hovedmenyen her på **Vibbo** finner du **søknadsskjema for bruksoverlating**.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Sandakervn 16 A-F

Borettslaget består av 46 andelsleiligheter. Fra 01.01.2023 er boligselskapet fusjonert inn i Myrenskvartalet Borettslag organisasjonsnummer 922 291 322. Boligselskapets nye navn er **Myrenskvartalet Borettslag**. Borettslaget Sandakervn 16 A-F var registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925 333 379, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 225/476-479

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.

BL Sandakervn 16 Fusjonert2308 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er RSM NORGE AS.





2309 Borettslaget Sandakervn 16 A-F  
Organisasjonsnummer 925333379  
Årsrapport og årsregnskap for 2022

## Forsikring

Borettslagets eiendommer var forsikret i IF med polisenummer IF SP2970912. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

## Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avregningen av fjernvarme.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av rentene igjennom 2022. For lite innbetalte kapitalkostnader i 2022 som følge av renteøkningene er avregnet mot den enkelte andelseier.

## 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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".





Til generalforsamlingen i Borettslaget Sandakerveien 16 Oppgang A og F

**RSM Norge AS**

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vikka, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

www.rsmnorge.no

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sandakerveien 16 Oppgang A og F som viser et overskudd på NOK 192 742. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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>.

Oslo, 24. mai 2023  
RSM Norge AS

Erik Olsen  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
AUDIT | TAX | CONSULTING

Vedlegg 2

25 av 43

2309 Borettslaget Sandakerveien 16 A F.pdf

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av / is a member of Den norske Revisorforening.

Pemneo Dokumentnøkkel: 8XEEX-7CUZD-V7Y3J-WKUN5-7EQ3O-D8Y0E



# PENNEO

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

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

## Erik Olsen

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5998-4-904748

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-25 09:39:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8XEEX-7CUZD-V7Y3J-WKUN5-7EQ3O-D8Y0E

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

Vedlegg 2

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

26 av 49 2509 Borettslaget - Bankakerveien 18 A F.pdf



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER				
Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
	2022	2021	2022	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>492 160</b>	<b>337 838</b>	<b>492 160</b>	<b>638 940</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se resultatregnskapet)	192 742	214 699	1 251 500	241 000
Ekstraord. nedbetaling IN-ordningen	0	-1 080 000	0	0
Endring i andre langsiktig poster	-1 080 000	1 080 000	0	0
Tilført egenkapital ifm. Prinsippendring	1 080 000	0	0	0
Andel egenkapital i fellesanlegg	11 -45 961	-60 376	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>146 781</b>	<b>154 322</b>	<b>1 251 500</b>	<b>241 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>638 940</b>	<b>492 160</b>	<b>1 743 660</b>	<b>879 940</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	670 560	838 502
Kortsiktig gjeld	-31 620	-346 342
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>638 940</b>	<b>492 160</b>





2309 Borettslaget Sandakervn 16 A-F  
Organisasjonsnummer 925333379  
Årsrapport og årsregnskap for 2022

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 635 305	2 060 074	1 741 000	2 619 000
Andre anlegg		0	0	0	0
Andre inntekter	3	10 910	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 646 215</b>	<b>2 060 074</b>	<b>1 741 000</b>	<b>2 619 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	0	-8 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	0	-60 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-23 750	19 375	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-77 099	-86 784	-85 000	-79 000
Konsulenthonorar	7	-6 020	-4 426	-13 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-192 026	-121 066	-130 000	-135 000
Forsikringer		-84 258	-87 484	-119 000	-93 000
Kommunale avgifter	9	-174 051	-144 114	-220 000	-164 000
Garasjer	10, 11	-23 634	-69 012	0	0
Kostnader sameie	11	-222 276	-161 902	0	-222 000
Energi/fyring	12	426 851	-536 188	-80 000	-324 000
TV-anlegg/bredbånd		-116 036	-116 300	-116 000	-121 000
Andre driftskostnader	13	-135 019	-123 812	-375 000	-136 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-764 238</b>	<b>-1 431 713</b>	<b>-1 214 000</b>	<b>-1 431 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>881 977</b>	<b>628 361</b>	<b>447 000</b>	<b>1 188 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	14	3 228	823	0	0
Finanskostnader	15	-692 464	-414 485	0	-947 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-689 236</b>	<b>-413 662</b>	<b>0</b>	<b>-947 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>192 742</b>	<b>214 699</b>	<b>447 000</b>	<b>241 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		192 742	214 699		





2309 Borettslaget Sandakeravn 16 A-F  
Organisasjonsnummer 92533379  
Årsrapport og årsregnskap for 2022

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	16	234 303 580	234 303 580
Tomt		18 992 278	18 992 278
Andel egenkapital i fellesanlegg	11	174 155	128 193
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>253 470 013</b>	<b>253 424 051</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		23 552	6 172
Forskuddsbetalte kostnader		9 660	93 947
Andre kortsiktige fordringer	17	189 461	5 329
Energjavregning	18	321 920	0
Driftskonto OBOS-banken		125 967	0
Innestående i andre banker		0	733 054
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>670 560</b>	<b>838 502</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>254 140 573</b>	<b>254 262 553</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 46 * 5000		230 000	230 000
Annen egenkapital	19	1 663 095	390 353
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 893 095</b>	<b>620 353</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	24 520 000	24 520 000
Borettsinnskudd	21	227 695 858	227 695 858
Annen langsiktig gjeld		0	1 080 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>252 215 858</b>	<b>253 295 858</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 352	0
Leverandørgjeld		10 375	268 591
Påløpte kostnader		5 438	0
Annen kortsiktig gjeld	22	455	77 751
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>31 620</b>	<b>346 342</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>254 140 573</b>	<b>254 262 553</b>
Pantstillelse	23	678 400 000	678 400 000
Garantiansvar	11	33 885	33 885

Oslo, \_\_. \_\_. 2023

Styret i Borettslaget Sandakerveien 16 Oppgang A Og F

Tarald Gulseth Berge Per Ståle Aasen Bendik L. Knapstad Asbjørn Sigvart Strøm Jennie M. E. Westlund





2309 Borettslaget Sandakervn 16 A-F  
Organisasjonsnummer 925333379  
Årsrapport og årsregnskap for 2022

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### PRINSIPPENDRING

Borettslaget hadde etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld hos tidligere forretningsfører. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter gjeldsmetoden.

Gjeldsmetoden innebærer at man ved innbetaling bokførte det innbetalte beløpet som langsiktig gjeld til andelseierne. Reduksjonen av gjelden til andelseierne skjedde deretter parallelt med nedbetalingen av fellesgjelden, ved at gjelden til andelseierne ble inntektsført og dermed tilbakeført egenkapital i form av forbedret resultat.

Fra og 2022 er den langsiktige gjelden overført egenkapitalen.

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, kommer frem 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.

### 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.





2309 Borettslaget Sandakervn 16 A-F  
Organisasjonsnummer 925333379  
Årsrapport og årsregnskap for 2022

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 027 730
Avdrag lån/renter	418 940
Avregning lån	189 461
TV/Bredbånd	96 600
Eiendomsskatt	25 760
Energjavregning 2020-2022	-431 840
Felleskostnader krevd inn av tidligere forretningsfører (USBL)	308 654
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 635 305</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	10 910
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>10 910</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 120 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 750.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 320
Boligbyggelaget USBL	-4 700
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 020</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 168
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 235
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-120 623
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-192 026</b>

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





2309 Borettslaget Sandakervn 16 A-F  
Organisasjonsnummer 925333379  
Årsrapport og årsregnskap for 2022

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-28 496
Renovasjonsavgift	-145 555
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-174 051</b>

**NOTE: 10**

**GARASJER**

Felleskostnader	-69 012
Avregning 2021	45 378
<b>SUM GARASJER</b>	<b>-23 634</b>

**NOTE: 11**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 46/119 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 12 194.

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 46/217 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 21 691.

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.





2309 Borettslaget Sandakervn 16 A-F  
Organisasjonsnummer 925333379  
Årsrapport og årsregnskap for 2022

**NOTE: 12****ENERGI/FYRING**

Fjernvarme korreksjon tidligere år	531 521
Andre fyringskostnader	-104 670
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>426 851</b>

**NOTE: 13****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-36 615
Vakthold	-6 854
Renhold ved firmaer	-87 045
Andre fremmede tjenester	-266
Andre kontorkostnader	-1 687
Bank- og kortgebyr	-2 552
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-135 019</b>

**NOTE: 14****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	338
Renter av bankkonto i DNB	175
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 132
Andre renteinntekter	583
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 228</b>

**NOTE: 15****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-692 189
Renter på leverandørgjeld	-275
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-692 464</b>

**NOTE: 16****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2020	234 303 580
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>234 303 580</b>

Tomten ble kjøpt i 2020.

Gnr.225/bnr.476 M. flere

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

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning lån	189 461
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>189 461</b>





2309 Borettslaget Sandakervn 16 A-F  
Organisasjonsnummer 925333379  
Årsrapport og årsregnskap for 2022

## NOTE: 18

### ENERGIAVREGNING

#### INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -188 930

**SUM INNTEKTER -188 930**

#### KOSTNADER

Overført til sameiet Myrenskvartalet garasjesameie 356 567

**SUM KOSTNADER 356 567**

Uoppgjorte avregninger 154 284

**SUM ENERGIAVREGNING 321 920**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes 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.

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

## NOTE: 19

### ANNEN EGENKAPITAL

Optjent egenkapital 583 095

Egenkapital fra IN tidligere 1 080 000

Egenkapital fra IN 2022 0

Reduksjon EK fra IN 0

**SUM ANNEN EGENKAPITAL 1 663 095**

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

## NOTE: 20

### PANT-OG GJELDSBREV LÅN

Nordea

Renter 31.12: 4,1%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2020 -25 600 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 0

Nedbetalt tidligere, IN 1 080 000

Nedbetalt i år, IN 0

**SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN -24 520 000**

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

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





2309 Borettslaget Sandakervn 16 A-F  
Organisasjonsnummer 925333379  
Årsrapport og årsregnskap for 2022

## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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 kommer frem 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.

Leilighetsnummer	Nordea	Første avdrag er 30/12-2030
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2030</b>	
24, 25		500
28, 29, 32, 33, 36, 37		550
40, 41		550
38, 44, 45		600
1, 2, 5		650
4, 8, 9, 11, 12, 14		700
15, 18		700
17, 20, 21		750
7		800
3		950
6, 23		1 000
10, 13, 16, 26, 27, 31		1 050
19, 22, 34, 35, 39		1 100
42, 43		1 150
46		1 200

## NOTE: 21

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2020 -227 695 858

**SUM BORETTSINNSKUDD -227 695 858**

## NOTE: 22

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer til OEF -455

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -455**





2309 Borettslaget Sandakervn 16 A-F  
Organisasjonsnummer 925333379  
Årsrapport og årsregnskap for 2022

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	227 695 858
Pantelån	24 520 000
<b>TOTALT</b>	<b>252 215 858</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	234 303 580
Tomt	18 992 278
<b>TOTALT</b>	<b>253 295 858</b>





## Styret i Myrenskvartalet borettslag sitt arbeid 2022-2023

Oslo, 06.06.2023

Det har vært et innholdsrikt styreår i Myrenskvartalet borettslag. Vi opplever at vi etterhvert har fått etablert regler og strukturer som gjør borettslaget til et fint sted å bo, samtidig som det har vært takhøyde for å diskutere hvordan vi skal ha det hos oss. Styret har vært involvert i en rekke prosesser det siste året, og under følger en punktvis oppsummering av noen av de større arbeidsstrømmene vi har jobbet med – både i borettslaget og i de to sameiene som borettslaget er tilknyttet (*Sameiet for Myrenskvartalet fellesareal* og *Myrenskvartalet garasjesameie*).

I tillegg til disse har det i år, som i fjor, gått med mye tid til løpende driftsoppgaver og oppfølging av andelseiere. Vi forsøker så godt vi kan å svare ut henvendelser fra dere fortløpende, og vi har i år bistått med alt fra spørsmål knyttet til inn- og utflytting i kvartalet eller reklamasjonshenvendelser mot utbygger, til nøkkelbestillinger, oppfølging av naboklager, og søknader om selskap i lagets fellesarealer.

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

### Sammenslåing av borettslag

Den 1. januar 2023 ble *Brl Sandakerveien 16 oppgang A og F* fusjonert inn i *Myrenskvartalet brl*. I forkant av fusjonen jobbet styret tett med advokatselskapet Dalan og OBOS for å få på plass de juridiske formalitetene for fusjonen. I etterkant av fusjonen har styret fulgt opp overføringen av andelseiere til Myrenskvartalet i OBOS sine informasjons- og faktureringssystemer og vært i løpende dialog med tjenesteleverandører for å få flyttet eller reforhandlet serviceavtaler som tidligere lå til *Brl Sandakerveien 16 oppgang A og F*.

I etterkant av sammenslåingen har vi reforhandlet avtalen vår om forretningsførsel med OBOS, samt fremforhandlet ny forsikringsavtale og ny revisjonsavtale. Alle disse prosessene medførte betydelig innsparinger for borettslaget.



## **Etablering og installering av port**

I fjor sommer fikk vi, i tråd med tidligere vedtak på årsmøtene i borettslagene kvartalet, installert kjøre- og gangport mot Sandakerveien, samt gangport nederst i trappen mot barnehagen i kvartalet. I forkant av installeringen hadde styret en lang prosess med Plan- og bygningsetaten for å få installasjonen godkjent. I forbindelse med selve installeringen bistod vi Nordstrand gjerdefabrikk med tilrettelegging og tilgang. I etterkant av installeringen har vi fulgt opp beboerhenvendelser knyttet til støy fra portene og et ønske fra flere om mulighet for fri inngang i gangporten mot Sandakerveien på dagtid. Vi måtte også etablere et nytt ringeklokkesystem på utsiden av samme port, og regler for innkjøring i bakgård.

## **Oppfølging etter ettårsbefaring og fasaderehabilitering med Hent**

Som et nytt borettslag har vi også i år fulgt opp utbygger Hent på en rekke områder. Vi har passet på at alle anmerkningene fra ettårsbefaringen har blitt utbedret – derunder utskifting av bjelker i pergolaene på takterrassen, skifte av dører i kjellerareal som hadde feil brannklassifisering, noen lekkasjesaker, samt en rekke mindre forhold.

Vi har også sendt inn en serie nye reklamasjoner til Hent i løpet av styreåret. I den sammenheng vil vi gjerne takke alle andelseiere som har gjort oss oppmerksom på forhold i kvartalet som det bør reklameres på. Ettersom vi fortsatt har over to år igjen av garantitiden på bygget er det viktig at dere fortsetter å melde inn slike forhold så vi kan få det utbedret kostnadsfritt.

Ellers hadde vi på sensommeren i fjor en større prosess hvor Hent skiftet ut treverk på de delene av borettslagets fasade som er klassifisert som rømningsveier. Dette viste seg mer utfordrende enn vi hadde ventet, blant annet fordi Hent trengte omfattende tilgang på borettslagets fellesarealer i arbeidsperioden, og fordi det var en rekke valg som måtte tas rundt materialer og utforming underveis i prosessen. I forkant av at arbeidet startet etablerte vi noen rammevilkår som Hent måtte forholde seg til hva gjaldt tider de kunne drive med støyende arbeid mv. I arbeidsperioden brukte vi en del tid på å følge opp denne avtalen.

## **Første avregning av vann og varme**

I begynnelsen av 2023 fikk vi endelig gjennomført den første avregningen av vann- og varmeforbruk i Myrenskvartalet. Dette har vært en krevende prosess som styret har jobbet med i over ett og et halvt år. I utgangspunktet burde et system for automatisk avlesing av vann- og varmeforbruk i hver leilighet vært installert av utbygger før kvartalet ble tatt i bruk, og satt i



drift umiddelbart slik at forbruk kunne vært avregnet opp mot akontoinnbetalinger fortløpende og akontosummer kunne blitt justert i tråd med faktisk forbruk.

Ettersom et slikt system ikke var satt i drift ved innflytting måtte styret først få etablert en avtale med et selskap (Ista) som kunne levere avlesnings- og avregningstjenester, samt få installert automatisk avlesningsverktøy i hver leilighet, i leiegården Sandakerveien 14 og i barnehagen. Den prosessen tok tid, både fordi det var mange andelseiere som ikke var hjemme på de tidspunktene utstyret skulle monteres, men også fordi vi i prosessen med montering av utstyret fant feil på en rekke vann- og energimålere som måtte reklameres til Hent før vi kunne få gjennomført avlesning og avregning. Når utstyret for avlesning av forbruk endelig var montert måtte vi følge opp Ista og OBOS slik at hver part fikk den informasjonen de trengte om kostnads- og andelseierstrukturen i kvartalet for å regne ut forbruk og fakturere ut overforbruk (eller kreditere underforbruk). Denne oppfølgingen var overraskende tidkrevende, og det faktum at avregningen sammenfalt med fusjonen av de to borettslagene i kvartalet kompliserte prosessen ytterligere.

I forbindelse med ferdigstillingen av første avregning fikk vi opprettet en avtale med Ista for gjennomføring av en såkalt akontoanalyse etter hver avregning. Denne analysen gjør at hver andelseier sin individuelle akontosum fortløpende justeres i henhold til faktisk forbruk i forrige avregningsperiode. På den måten bør det ideelt sett ikke bli for stor diskrepans mellom forhåndsinnbetalinger (akonto) og kostnaden assosiert med den enkeltes faktiske forbruk. Når det er sagt kan selvsagt eksterne forhold som energiprisene endre seg på kort tid og dermed skape behov for etterinnbetalinger (eller krediteringer).

Som en del av avtalen med Ista skal alle andelseiere også ha fått tilgang til Ista online sin applikasjon for å følge med på eget forbruk av varmt vann, kaldt vann og vannbåren varme.

Når den første avregningen endelig var gjennomført og OBOS fikk fakturert ut overforbruk brukte styret mye tid på å følge opp beboerhenvendelser. Spesielt beboere som hadde flyttet ut av kvartalet opplevde etterfakturering av forbruk så langt tilbake i tid som 2020 som krevende å forholde seg til. Det var også mange nåværende beboere som fikk store restsummer å betale. Styret er lei seg for at det ble slik, men vi har forsøkt å hjelpe alle som har hatt behov for det med å lage individuelle nedbetalingsløsninger. En positiv konsekvens av at vi endelig fikk fakturert ut overforbruk er at borettslaget nå har en sunn kapitalbalanse igjen. Dette gir oss økonomisk spillerom til å fortsette å bygge et fint bomiljø.



## **Etablering av dyrkingskasser på takterrassen**

I løpet av 2022 etablerte styret seks dyrkingskasser på takterrassen. På dugnaden i 2023 utvidet vi med flere kasser, og vi har nå etablert en ordning hvor andelseiere hvert år kan søke om plass i fem 'frie' kasser til å dyrke det de selv ønsker. I tillegg har borettslaget tre felleskasser med bærbusker og rabarbrplanter på taket, og i den sørlige forgården har vi også etablert en felleskasse med bærbusker. Vi har fått mange positive tilbakemeldinger på disse tiltakene, og registrer at de som selger leiligheter i kvartalet reklamerer ivrig for dyrkingsmulighetene i Finn-annonsene sine.

## **Skadedyr i garasje og bakgård**

I løpet av vinteren 2023 ble det oppdaget rotter i garasjen, og på våren ble det også observert rotter i bakgården. Styret har derfor etablert en avtale med Pelias om skadedyrtryddelse. Vi har også satt ut egne feller på steder hvor rottene er observert (og barn ikke kommer til). Disse tiltakene har, så vidt vi kan se, ført til at vi ikke lenger har skadedyr på eiendommen. Vi ønsker likevel at dere melder ifra om dere ser rotter eller andre skadedyr i bakgård eller innvendig i bygg slik at vi kan treffe passende tiltak for utrydding så fort som mulig.

Med ønske om en fin sommer,

Tarald Gulseth Berge

Styreleder



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 15.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 18.06.23

**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><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Per Ståle Aasen og Jennie Westlund velges til protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap for Myrenskvartalet Borettslag</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap for Borettslaget Sandakerveien 16 A-F**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Videreføring av ordning for individuell nedbetaling av lån (IN-ordning)**

IN-ordningen i Myrenskvartalet borettslag videreføres.

For

Mot

**Sak 6 Valg av varamedlemmer til styret**

**Vara 1** (kun 1 skal velges)

Lena Pedersen De Joseph

**Vara 2** (kun 1 skal velges)

Magnus Mediaas Hansen

**Sak 7 Valg av medlemmer til valgkomité**

**Medlem** (kun 2 skal velges)

Jim-Ronny Aune

Ole Kristian Thjømøe

**Sak 8 Fastsettelse av styrehonorar og styrets arbeid**

Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.



## OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25  
1414 Trollåsen  
Tlf.nr. 917 38 645  
[otterstadsrevisjonskontor@gmail.com](mailto: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 85 660. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

#### **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 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. Betyggende 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.



## OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

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 rettvisende 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, 24.05.2023  
OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor