



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 02.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 04.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 058 961	799 011
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 058 961</b>	<b>799 011</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	
Annen driftskostnad		1 578 356	366 668
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 715 276</b>	<b>366 668</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>343 685</b>	<b>432 343</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 804	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 804</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		452 482	87 694
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>452 482</b>	<b>87 694</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-450 678</b>	<b>-87 694</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-106 993</b>	<b>344 649</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-106 993</b>	<b>344 649</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-106 993</b>	<b>344 649</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-106 993	344 649
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-106 993</b>	<b>344 649</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		258 323 764	258 260 764
Sum varige driftsmidler		258 323 764	258 260 764
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		30 000	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	30 000
Sum anleggsmidler		258 353 764	258 290 764
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		222 488	135 835
Sum fordringer		222 488	135 835
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		604 588	785 808
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		604 588	785 808
Sum omløpsmidler		827 076	921 643
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>259 180 840</b>	<b>259 212 407</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		237 656	344 649
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>237 656</b>	<b>344 649</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>477 656</b>	<b>584 649</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	25 819 000
Øvrig langsiktig gjeld		232 676 000	232 371 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>258 190 000</b>	<b>258 190 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>258 190 000</b>	<b>258 190 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		458 184	239 431
Annen kortsiktig gjeld		55 000	198 327
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>513 184</b>	<b>437 758</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>258 703 184</b>	<b>258 627 758</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>259 180 840</b>	<b>259 212 407</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 474277

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: 02.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 922 291 322  
MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 058 961	799 011
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 058 961</b>	<b>799 011</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	
Annen driftskostnad		1 578 356	366 668
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 715 276</b>	<b>366 668</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>343 685</b>	<b>432 343</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 804	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 804</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		452 482	87 694
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>452 482</b>	<b>87 694</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-450 678</b>	<b>-87 694</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		-106 993	344 649
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		-106 993	344 649
<b>Årsresultat</b>		<b>-106 993</b>	<b>344 649</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-106 993	344 649
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-106 993</b>	<b>344 649</b>



Organisasjonsnr: 922 291 322  
MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<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		258 323 764	258 260 764
Sum varige driftsmidler		258 323 764	258 260 764
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		30 000	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	30 000
Sum anleggsmidler		258 353 764	258 290 764
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		222 488	135 835
Sum fordringer		222 488	135 835
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		604 588	785 808
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		604 588	785 808
Sum omløpsmidler		827 076	921 643
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>259 180 840</b>	<b>259 212 407</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	237 656	344 649
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>237 656</b>	<b>344 649</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>477 656</b>	<b>584 649</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	25 819 000
Øvrig langsiktig gjeld	232 676 000	232 371 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>258 190 000</b>	<b>258 190 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>258 190 000</b>	<b>258 190 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	458 184	239 431
Annen kortsiktig gjeld	55 000	198 327
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>513 184</b>	<b>437 758</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>258 703 184</b>	<b>258 627 758</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>259 180 840</b>	<b>259 212 407</b>



Organisasjonsnr: 922 291 322  
MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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.

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Myrenskvartalet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2. mai - 5. mai 2022

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 2. mai kl. 09:00 og lukker 5. mai 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
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Sammenslåing av borettslag
7. Valg av valgkomitee

Med vennlig hilsen,

**Styret i Myrenskvartalet Borettslag**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 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**

Asbjørn Strøm og Per Ståle Aasen

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. Årsrapport for 2021.pdf
2. K1632 Revisjonsberetning 2021 Myrenskv. brl..pdf
3. K1632 Signert årsregnskap 2021 Myrenskv. brl.-1.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr.

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

Styresammensetningen vil være lik i Myrenskvartalet Borettslag og Sandakerveien 16 A/F Borettslag på grunn av planlagt sammenslåing 1/1/2023.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Haakon Hafsal

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asbjørn Strøm
- Jennie Westlund
- Per Ståle Aasen
- Tarald Berge

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bendik Knapstad
- Marius Solstad Flood



Sak 6

## Sammenslåing av borettslag

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Siste hinder før vi kan slå sammen de to borettslagene i Myrenskvartalet er å vedta nye vedtekter, samt en plan for sammenslåing. Nye vedtekter basert på de eksisterende basert på de to nåværende borettslagene er lagt ved i saken. Plan for sammenslåing er også lagt ved, samt årsregnskap for begge av borettslagene. Styrene i kvartalet forslår at sammenslåing effektueres 01.01.2023.

### Forslag til vedtak

Nye vedtekter og plan for sammenslåing vedtas.

### Vedlegg

4. Vedtekter for Myrenskvartalet Borettslag.pdf
5. K1804 Signert årsregnskap 2021 Br l. Sandakervn. 16 oppg. A og F.pdf
6. Revisjonsberetning 2021 - Borettslaget sandakerveien opg a og f.pdf
7. Plan for sammenslåing.pdf

Sak 7

## Valg av valgkomitee

Valgkomiteen skal jobbe frem kandidater til styre når posisjoner står til valg i det nye, sammenslåtte Myrenskvartalet Borettslag

### Innstilling

Styret innstiller på Jim-Ronny Aune og Ole Kristian Thjømøe som to likeverdige medlemmer i valgkomiteen.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Jim-Ronny Aune
- Ole Kristian Ole Kristian Thjømøe



## Årsrapport for 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling i 2020 har de tillitsvalgte vært:

Styreleder, Lars Haakon Hafsal  
Styremedlem, Asbjørn Sigvart Strøm  
Styremedlem, Per Ståle Aasen  
Styremedlem, Ida Kristina Fjeldberg  
Styremedlem, Øyvind Dale Sagstad  
Varamedlem, Bendik Laukeland Knapstad

### Generelle opplysninger

Myrenskvartalet borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

Myrenskvartalet borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 922291322 og er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregisteret. Myrenskvartalet borettslag består av 48 boliger og ingen næringslokaler.

### Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av Hammersborg Regnskaps- og Innbetalingsservice AS (HBRI), som er et datterselskap av OBOS BBL. Oppdragsansvarlig er autorisert regnskapsfører og regnskapssjef i OBOS, Egil Johan Havre. Selskapets revisor er KPMG. Styret fungerer som selskapets forretningsfører.

### Styrets arbeid:

#### Bytte av forretningsfører

Eftersom ingen av styrene i borettslaget var fornøyd med forretningsførertjenestene vi fikk fra USBL har vi hentet inn tilbud på forretningsførsel fra andre tilbydere. Etter en helhetsvurdering landet vi på OBOS, og fra og med 01.03.2022 har vi vært tilknyttet dem. Det har i forbindelse med byttet vært knyttet en del arbeid til overføring av informasjon og innkjøring av nytt system for styredrift.

#### Kollektiv fiberavtale

Det ble innhentet vedtak på fjorårets generalforsamling for å etablere en kollektiv fiberavtale med Homenet. De månedlige fellesutgiftene økte med 210 kr, og fiberavtalen ble derfor inkludert her.

#### Fortsatt noen problemer med gulvvarme

Det er fortsatt noen beboere i bygget (hovedsaklig fra oppgang A og F) som opplever problemer med gulvvarme. Det er sendt ut informasjon rundt hvordan ventilasjon og gulvvarme systemet fungerer, og det er viktig at beboere leser seg opp i disse dokumentene (FDV). Beboere er selv ansvarlige for å melde inn saker som dette til Aptly, og HENT vil vurdere saken videre.

#### Sammenslåing av borettslag

Etter at det på den ordinære generalforsamlingen i 2021 ble vedtatt at vi skal slå sammen de to borettslagene i Myrenskvartalet til ett borettslag, har vi jobbet sammen med styret i det andre borettslaget for å få på plass en korrekt juridisk prosess for sammenslåing. Vi har etter hvert fått bistand fra både forretningsfører og advokat Jan-Erik Nielsen fra Dalan Advokatfirma. Det siste som gjenstår før sammenslåing er å vedta den endelige sammenslåingsplanen og de nye vedtektene, slik fremlagt på årets generalforsamling. Vi tar sikte på at sammenslåingen trer i kraft 01.01.2023, ettersom det vil ta en del tid å få papirarbeidet gjennom Foretaksregisteret.

### **Skjeggkre**

Høsten 2021 ble det observert skjeggkre i noen leiligheter i borettslaget. Gjennom byggets forsikring ble Anticimex satt på saken og det ble lagt ut limfeller i alle leiligheter. Etter at disse var analysert var det påvist funn i 17 leiligheter og det ble det vurdert til at alle leiligheter bør saneres. Saneringen ble gjort i februar, hvor det punktvis ble lagt ut åtte langs listverket i leilighetene. I de fleste tilfeller vil dette være tilstrekkelig for å bekjempe kreativiteten, men det vil alltid være en risiko for at det kommer tilbake i fremtiden. Beboere bes derfor være obs på å oppbevare pappesker fra utlandet (varer kjøpt på nett).

### **Saker som omhandler Sameiet for fellesareal:**

#### **Etablering av lukket gårdsrom med porter**

På fjorårets generalforsamling ble det også vedtatt at borettslagene i kvartalet ønsker å lukke gårdsrommet med porter i portalen ut mot Sandakerveien og i trappegangen ned mot barnehagen. Denne prosessen har blitt mer omfattende enn vi forutså. Det viste seg at Plan- og Bygningsetaten (PBE) mener tiltakene er søknadspårlige. Vi har etter hvert fått bistand fra Arkitektkontoret Krystyna Zennegg AS og advokatfirma Lønnum DA v/Ingeborg Sæveraas for å legge frem saken vår for PBE, og for å argumentere for at siden tomten borettslaget står på er eiet skal det ikke være nødvendig med dispensasjon fra ordinær reguleringsplan for å bygge porter. I starten av April 2021 ble saken omsider godkjent hos PBE, og leverandør Nordstrand Gjerdefabrikk setter i gang arbeidene forhåpentligvis i løpet av denne våren.

#### **Oppfølging av saker mot Hent**

Store deler av året har vi hatt omfattende oppfølgingssaker mot Hent. Dette har tidvis vært krevende prosesser med mange aktører. Hent har ikke alltid vært like villig til å følge opp sine forpliktelser, og vi har derfor brukt mye tid på purre på arbeider. Under følger en beskrivelse av de større enkeltsakene. I tillegg til disse har vi fulgt opp ferdigstilling av bygget og en rekke reklamasjonssaker på fellesarealene; gravingen av gangveien på sydsiden av borettslaget og problemene som oppsto med internettkabler og generell logistikk i den sammenheng; og vi har sikret at uteområdene har den beplantningen som kommer frem av leveransebeskrivelsen.

Vi har hatt en lengre prosess knyttet til ettårsbefaring av alt som ikke tilhører de enkelte leilighetene i kvartalet, derunder byggets ytre, gang- og bodarealer, garasje, uteområder i bakgård og på nedsiden av bygget, og takterrassen. I den sammenheng hentet vi inn teknisk bistand fra konsulentselskapet BER v/Aleksander Augestad, for å sikre at bygningen tilfredsstillende bygg- og branntekniske krav. Vi hadde to hele dager med befaringer, samt en rekke lengre oppfølgingsmøter med forskjellige deler av Hent sin



organisasjon. Vi er enda ikke helt ferdige med å følge opp de utbedringer som Hent ble pålagt å gjøre i etterkant av ettårsbefaringen, men det nærmer seg ferdigstilt.

Vi har fulgt opp arbeidene for å sikre at det kun er brukt paneler med riktig brannklassifisering på de delene av bygget som er regulert som rømningsvei i tilfelle brann. Vi brukte mye tid på å sikre at arbeidende ble så lite sjenerende for dere som mulig, og vi har måttet greie ut en del uenigheter mellom styret og Hent på både valg av materiale og utforming. Men også denne prosessen nærmer seg slutten.

I forbindelse med en større kloakklekkasje i et av bodområdene i U2 måtte vi også følge opp Hent for å sikre at de tok reklamasjonsansvaret for rørleggerfeilen som førte til lekkasjen. Selv om Hent til slutt tok det økonomiske ansvaret var det styret som måtte ta seg av det logistiske arbeidet knyttet til utbedring og rengjøring.

### **Arbeid i garasjen**

I borettslagets garasjeanlegg har vi jobbet med å sikre at alle som ønsker det har tilgang på elbilladere, og vi har fått på plass et system for direktefakturering av strømkostnader i forbindelse med lading på den enkeltes plass. Det har også vært en rekke mindre oppfølgingssaker i garasjen, derunder salg av garasjeplasser for å sikre bruksretten som er nedfelt i garasjesameiets vedtekter og forvaltning av fellesarealene i garasjen.

### **Regulering av takterrasse**

I forbindelse med at det kom inn mye klager på bruken av takterrassen i fjor sommer etablerte vi på sensommeren ordensregler for å sikre at alle som ønsker det har lik mulighet til å bruke taket, og at det ikke blir for mange større sammenkomster der oppe på en gang. Vi har i etterkant av at disse reglene ble etablert også fulgt opp søknader om større sammenkomster på taket, og ryddet søppel ved behov.

### **Etablering av individuelle vannmålere**

For at den enkelte skal betale for sitt eget forbruk av varmtvann har vi etablert og fått installert individuelle vannmålere i hver leilighet, og vi jobber med å få på plass en individuell måler i barnehagen i U1.

### **Kommentarer til årsregnskapet**

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.



## **Årsregnskap**

Årsregnskapet er vedlagt i saken.

## **Orientering om borettslagets drift**

### **Forsikring**

Selskapets eiendommer er forsikret i IF med polisenummer SP2830339. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om selskapets forsikring brukes, kan hver enkelt belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eierens ansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er selskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er eiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at selskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har selskapet ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan hver enkelt selv utarbeide energiattest for sin bolig.





**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Myrenskvartalet borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Myrenskvartalet borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Oslo Elverum Mo i Rana Stord  
Alta Finnsnes Molde Straume  
Årendal Hamar Skjei Tromsø  
Bodo Knaresund Sandnessjøen Tynset  
Drammen Kristiansand Stavanger Ålesund

Vedlegg 2  
Autoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

11 av 52

K1632 Revisorsberetning 2021 Myrenskvartalet.pdf



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

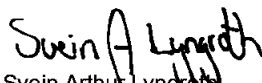
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- 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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, 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 borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 16. februar 2022  
KPMG AS

  
Svein Arthur Lyngroth  
Statsautorisert revisor



## Årsregnskap 2021 Myrenskvartalet borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>483 885</b>	<b>121 405 420</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-106 993	344 649
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-133 613 411
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-305 000	25 819 000
Endringer i andre langsiktige poster	242 000	-13 471 773
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-169 993</b>	<b>-120 921 535</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>313 892</b>	<b>483 885</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	827 076	921 644
Kortsiktig gjeld	-513 184	-437 758
<b>C. Disponible midler</b>	<b>313 892</b>	<b>483 885</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.



## Resultatregnskap 2021 Myrenskvartalet borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	2 058 961	799 011	1 649 930	1 827 000
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>2 058 961</b>	<b>799 011</b>	<b>1 649 930</b>	<b>1 827 000</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Diverse inntekt		0	0	21 000	45 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21 000</b>	<b>45 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 058 961</b>	<b>799 011</b>	<b>1 670 930</b>	<b>1 872 000</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	16 920	0	8 000	17 000
Styrehonorar	3	120 000	0	120 000	120 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	5	478 369	0	421 000	97 000
Kostnad eiendom/lokale	6	211 486	84 451	364 000	438 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	150 196	67 320	220 000	151 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	6 045	359	8 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	269	41 349	10 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	10	310 539	25 260	34 000	285 000
Revisjonshonorar		5 609	5 480	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		87 552	42 750	86 000	50 000
Andre honorar	11	34 145	0	13 000	90 000
Kontorkostnad		0	1 090	0	0
TV/bredbånd		46 800	0	0	121 000
Forsikring		76 172	51 767	117 000	123 000
Andre kostnader	12	2 235	1 639	62 000	1 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	168 939	45 203	0	0
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 715 276</b>	<b>366 668</b>	<b>1 469 000</b>	<b>1 509 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>343 685</b>	<b>432 343</b>	<b>201 930</b>	<b>363 000</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		1 800	0	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	3	0	0	0
Rentekostnad		452 482	87 694	438 930	434 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>450 678</b>	<b>87 694</b>	<b>438 930</b>	<b>434 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-106 993</b>	<b>344 649</b>	<b>-237 000</b>	<b>-71 000</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-106 993	344 649	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-106 993</b>	<b>344 649</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2021 Myrenskvartalet borettslag

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	4	111 583 580	111 583 580
Bygninger	4	146 606 420	146 606 420
Andeler anleggsmiddel i sameie		133 764	70 764
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	13	30 000	30 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>258 353 764</b>	<b>258 290 764</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		17 629	23 099
Kundefordringer		73 528	0
Andre kortsiktige fordringer	14	8 465	0
Forskuddsbetalte kostnader		122 866	112 736
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		604 588	785 808
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>827 076</b>	<b>921 644</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>259 180 840</b>	<b>259 212 407</b>



## Balanse 2021 Myrenskvartalet borettslag

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		240 000	240 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>240 000</b>	<b>240 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		237 656	344 649
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>237 656</b>	<b>344 649</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>477 656</b>	<b>584 649</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	16	25 514 000	25 819 000
Borettsinnskudd		232 371 000	232 371 000
IN nedbetalt fellesgjeld	16	305 000	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>258 190 000</b>	<b>258 190 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	8 947
Leverandørgjeld		458 184	239 431
Kostnader til avregning		0	90 727
Annen kortsiktig gjeld	17	55 000	98 653
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>513 184</b>	<b>437 758</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>258 703 184</b>	<b>258 627 758</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>259 180 840</b>	<b>259 212 407</b>
Pantstillelser	18	258 190 000	258 190 000

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Lars Haakon Hafsal  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Per Ståle Aasen  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Øyvind Dale Sagstad  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Asbjørn Sigvart Strøm  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Ida Kristina Fjeldberg  
Styremedlem



**Noter årsregnskap 2021 Myrenskvartalet borettslag**

**Note 0 - Regnskapsprinsipper**

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkwittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2021 Myrenskvartalet borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 210 598	576 510
3616 Fjernvarme	511 704	0
3620 Bredbånd	30 240	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	306 419	222 501
<b>Sum</b>	<b>2 058 961</b>	<b>799 011</b>

3616: Akonto innbetalinger fjernvarme 2020 & 2021 er inntektsført i 2021.

### Note 2 - Andeler i driftssameie

	2021	2020
6394 Felleskostnader Myrenskvartalet fellesareal	168 939	45 203
8056 Andre finansinntekter i sameie	3	0
<b>Sum</b>	<b>168 936</b>	<b>45 203</b>

Borettslaget eier 40% i Myrenskvartalet fellesareal sameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til fellesarealet er fordelt mellom eierne iht. eierprosent. I balansen ligger den under "Andeler anleggsmiddel i sameie"

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	120 000	0
<b>Sum</b>	<b>136 920</b>	<b>0</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	111 583 580	146 606 420
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	111 583 580	146 606 420
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	111 583 580	146 606 420
Anskaffelsesår :	2020	2020
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 48 boligseksjoner.  
Borettslaget er oppført på gårdsnummer 225 og bruksnummer 478 i Oslo kommune.  
Borettslaget er forsikret i IF Skadeforsikring med polisnr. SP2830339.3.1.



## Noter årsregnskap 2021 Myrenskvartalet borettslag

### Note 5 - Energikostnader

	2021	2020
6260 Fjernvarme	478 369	0
<b>Sum</b>	<b>478 369</b>	<b>0</b>

6260: Kostnader fjernvarme 2020 & 2021 som tidligere var balanseført er inntektsført i 2021.

### Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6300 Leiekostnader lokaler	72 024	30 008
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	34 770	12 314
6340 Heisalarm	0	5 791
6341 Brannalarm	14 371	1 198
6360 Annet renhold	0	2 078
6361 Fast renhold	80 470	28 699
6364 Matteleie	7 890	2 959
6390 Andre driftskostnader	1 961	1 404
<b>Sum</b>	<b>211 486</b>	<b>84 451</b>

6300: Felleskostnader til Sameiet Myrenskvartalet garasjesameie.

6390: Service avtale for brannalarm.

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	150 196	67 320
<b>Sum</b>	<b>150 196</b>	<b>67 320</b>

### Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	6 045	359
<b>Sum</b>	<b>6 045</b>	<b>359</b>

6420: Hjemmeside

### Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6540 Inventar	0	41 250
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	269	99
<b>Sum</b>	<b>269</b>	<b>41 349</b>



## Noter årsregnskap 2021 Myrenskvartalet borettslag

### Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	0	6 250
6603 Vedlikehold elektro	58 983	0
6611 Vedlikehold heiser	38 799	15 406
6648 Vedlikehold dører og porter	209 307	3 604
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	3 450	0
<b>Sum</b>	<b>310 539</b>	<b>25 260</b>

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

6603: Vedlikehold av varmpumper.

6648: Oppgradering av porter med veggleser.

### Note 11 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 770	0
6720 Juridisk honorar	30 375	0
<b>Sum</b>	<b>34 145</b>	<b>0</b>

6714: Ekstra bistand ifm. generalforsamling og utsend av forhåndsvarsel. Utarbeidelse og oversendelse av regn.materiell til brl advokat ifm.

sammenslåing av borettslag, sameie og garasje.

6710: Forretningsfører honorar til Usbl.

### Note 12 - Andre kostnader

	2021	2020
7770 Betalingskostnader	1 089	945
7772 Omkostninger inkasso	54	0
7773 Omkostninger innkreving	1 065	109
7790 Andre kostnader	0	585
7792 Øredifferanse	-1	0
7795 Husleietap	27	0
<b>Sum</b>	<b>2 235</b>	<b>1 639</b>

### Note 13 - Aksjer og andeler

Myrenskvartalet borettslag eier alle aksjene i Myrenskvartalet Hjemmel AS

### Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	7 465	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 000	0
<b>Sum</b>	<b>8 465</b>	<b>0</b>



Noter årsregnskap 2021 Myrenskvartalet borettslag

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	240 000	0	240 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>240 000</b>	<b>0</b>	<b>240 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	344 649	-106 993	237 656
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>344 649</b>	<b>-106 993</b>	<b>237 656</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>584 649</b>	<b>-106 993</b>	<b>477 656</b>



## Noter årsregnskap 2021 Myrenskvartalet borettslag

### Note 16 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea</b>
Formål:	Bolig
Lånenummer:	<b>60308110217</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	1.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2060
Opprinnelig lånebeløp:	25 819 000
Lånesaldo 01.01:	25 819 000
Avdrag i perioden:	305 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>25 514 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	25 514 000
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	305 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>305 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>25 819 000</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308110217	1	945 000	945 000
	1	825 000	825 000
	1	815 000	815 000
	1	795 000	795 000
	1	785 000	785 000
	1	765 000	765 000
	2	760 000	1 520 000
	3	745 000	2 235 000
	2	735 000	1 470 000
	2	730 000	1 460 000
	1	729 000	729 000
	1	705 000	705 000
	1	690 000	690 000
	2	680 000	1 360 000
	1	670 000	670 000
	2	660 000	1 320 000
	1	590 000	590 000
	1	430 000	430 000
	1	410 000	410 000
	1	380 000	380 000
	1	375 000	375 000
	1	365 000	365 000
	1	360 000	360 000
	1	350 000	350 000
	1	345 000	345 000
	3	340 000	1 020 000
	1	335 000	335 000
	1	330 000	330 000
	3	325 000	975 000

Vedlegg 3

22 av 52

K1632 Signert årsregnskap 2021 Myrenskv. brl-1.pdf

1632 Myrenskvartalet borettslag Org. nr. 922291322



## Noter årsregnskap 2021 Myrenskvartalet borettslag

### Langsiktig gjeld

	1	320 000	320 000
	3	315 000	945 000
	1	305 000	305 000
	2	295 000	590 000
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 60308110217 har første avdrag 30.06.2030 med kr 148 980	1	945 000	1 839
	1	825 000	1 606
	1	815 000	1 586
	1	795 000	1 547
	1	785 000	1 528
	1	765 000	1 489
	2	760 000	1 479
	3	745 000	1 450
	2	735 000	1 431
	2	730 000	1 421
	1	729 000	1 419
	1	705 000	1 372
	1	690 000	1 343
	2	680 000	1 324
	1	670 000	1 304
	2	660 000	1 285
	1	590 000	1 148
	1	430 000	837
	1	410 000	798
	1	380 000	740
	1	375 000	730
	1	365 000	710
	1	360 000	701
	1	350 000	681
	1	345 000	672
	3	340 000	662
	1	335 000	652
	1	330 000	642
	3	325 000	633
	1	320 000	623
	3	315 000	613
	1	305 000	594
	2	295 000	574

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2021 Myrenskvartalet borettslag

### Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2920 Gjeld til selskap i konsernet	54 934	54 934
2937 Påløpte energikostnader	0	43 719
2997 IN konto betalinger	66	0
<b>Sum</b>	<b>55 000</b>	<b>98 653</b>

2920: Kortsiktig gjeld til Myrenskvartalet Hjemmel AS. Aksjekapital og Kommunale avgifter Q3-2020

### Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	25 819 000
Innskuddskapital	232 371 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>258 190 000</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>258 190 000</b>

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 232.371.000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.



Resultat og balanse med noter for Myrenskvartalet borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Myrenskvartalet borettslag**

Styreleder	Lars Haakon Hafsal (sign.)	15.02.2022
Styremedlem	Per Ståle Aasen (sign.)	15.02.2022
Styremedlem	Øyvind Dale Sagstad (sign.)	15.02.2022
Styremedlem	Asbjørn Sigvart Strøm (sign.)	15.02.2022
Styremedlem	Ida Kristina Fjeldberg (sign.)	15.02.2022



## Vedtekter for Myrenskvartalet Borettslag

### 1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

#### 1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Myrenskvartalet Borettslag. Borettslagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Borettslaget er frittstående og uten tilknytning til noe boligbyggelag. Borettslaget har OBOS som forretningsfører

#### 1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

#### 1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, funksjonsnedsettelse, nasjonalit eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller alder og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

### 2. ANDELER, ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE

#### 2.1 Andeler

Borettslaget består av 46 andeler, hver pålydende kr 5.000,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20% av andelene. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Stifteren kan også overføre andeler til andre juridiske personer, som trer inn i stifterens person.

1) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20% av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under punkt 3 over.



Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i andelen, anses det som om bruker er overlatt til de som bebor andelen jf. punkt 3.

Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Stifteren kan også overføre andeler til andre juridiske personer, som trer inn i stifterens posisjon.

En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## 2.2 Eierskifte

Andelseier kan fritt selge sin andel, dog med de begrensinger som følger av Lov om burettslag. Selger plikter å sende eierskiftemelding til borettslagets forretningsfører med nødvendige opplysninger og fullstendig kontaktinformasjon på både kjøper og selger.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til overtagelse av andelen.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr fra selger på opptil fire ganger rettsgebyret pluss MVA.

## 2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

## 3. BRUK AV ANDELEN

### 3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av én bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

### 3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.



Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

## 4. BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD

### 4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler.

### 4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen samt innvendige overflater på balkong eller terrasse, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

### 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

### 4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Der arbeidene berører sameier som borettslaget er del av, vil det arbeidet også være forutsatt av samtykke fra styret i det sameiet som er berørt.



Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## 5. FELLESKOSTNADER

### 5.1 Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bolig, herunder påkostninger, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Som felleskostnader regnes også lagets andel av de årlige driftskostnadene i sameiet og eventuelle realsameier som borettslaget er eller vil bli del av.

Felleskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter den fordelingsnøkkel som fremgår av eiendommens bygge- og finansieringsplan. Fordelingsnøkkel bygger på at 70 % av kostnadene fordeles ut fra størrelsen på andelen (leiligheten) mens 30 % av kostnadene fordeles med like deler på hver andel. Kostnader til bredbånd ol. fordeles også med like deler på hver andel. Ved installering av individuelle målere blir kostnadene fordelt etter forbruk. Kostnadene blir i så fall fakturert a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk påfølgende halvår/år eller oftere. Styret beslutter nærmere hvor ofte avlesning skal skje. Felleskostnadene fastsettes av styret og betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 5.2 Panterett

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av andelens forpliktelser etter Lov om borettslag og disse vedtektene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

## 6. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG, FRAVIKELSE

### 6.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6.2 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.3.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

### 6.3 Fravikelse



Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.2. og borettslagsloven § 5-23.

## 7. GENERALFORSAMLING

### 7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

### 7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

### 7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

### 7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for ordinær generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.



Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

## 7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Før behandling av saker i generalforsamlingen må denne konstitueres ved registrering av fremmøtte andelseier og fullmakter, valg av møteleder og referent og valg av protokollvitne (en andelseier som undertegner protokollen sammen med møteleder). Den ordinære generalforsamlingen skal behandle:

- - styrets årsrapport
- - borettslagets årsregnskap for foregående år
- - fastsettelse av styrets honorar for foregående år
- - valg av styremedlemmer (når nødvendig)
- - valg av revisor (når denne er på valg)
- - andre saker som er nevnt i innkallingen

## 7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

## 8. STYRE OG FORRETNINGSFØRSEL

### 8.1 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre eller fem medlemmer samt 1 eller 2 varamedlemmer etter generalforsamlingens beslutning.

Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes av generalforsamlingen.

Styrets leder velges særskilt.

### 8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Styreleder og et styremedlem i felleskap forplikter borettslaget med sine signaturer.



Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

### 8.3 Forretningsfører

Borettslaget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel.

### 8.4 Misbruk av posisjon i borettslaget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

## 9. INHABILITET 9.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettsloven §§ 5-22 og 5-23.

## 10. DIVERSE

### 10.1 Revisjon

Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

### 10.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav. Endringer som gjelder rettigheter eller plikter for stifteren av borettslaget, må så lenge stifteren er andelseier, ha tilslutning fra stifteren.



## 10.3 Elektronisk kommunikasjon

Kommunikasjon mellom borettslaget og andelseierne kan skje elektronisk (epost/beboerportal/på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til generalforsamlinger.

Det er andelseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontakinformasjon.

## 11. VEDTEKSENDRINGER, BEGRENSNINGER I KOMPETANSE OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

### 11.1 Vedtektsendringer

Endringer som gjelder rettigheter eller plikter for stifteren av borettslaget, må så lenge stifteren er andelseier, ha tilslutning fra stifteren.

### 11.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier.

### 11.3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre de arbeider stifter ønsker eller anser hensiktsmessig for å ferdigstille eiendommen, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

### 11.4 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.



## Årsregnskap 2021 Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang A og F

### Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>337 838</b>	<b>0</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	214 699	175 655
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-253 295 858
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 080 000	25 600 000
Endringer i andre langsiktige poster	1 019 624	227 858 041
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>154 322</b>	<b>337 838</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>492 160</b>	<b>337 838</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	838 502	524 958
Kortsiktig gjeld	-346 342	-187 120
<b>C. Disponible midler</b>	<b>492 160</b>	<b>337 838</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.



## Resultatregnskap 2021 Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang A og F

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	2 060 074	470 546	1 661 000	1 741 000
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>2 060 074</b>	<b>470 546</b>	<b>1 661 000</b>	<b>1 741 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 060 074</b>	<b>470 546</b>	<b>1 661 000</b>	<b>1 741 000</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad		0	0	8 000	8 000
Styrehonorar		0	0	60 000	60 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	536 188	0	80 000	80 000
Kostnad eiendom/lokale	5	186 447	64 130	368 000	413 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	144 114	10 740	220 000	145 000
Lisenser, leie av maskiner ol.		0	0	7 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	22 027	0	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold	8	99 040	10 951	130 000	97 500
Revisjonshonorar		-19 375	19 375	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		86 784	28 250	85 000	50 000
Andre honorar	9	4 426	0	13 000	0
TV/bredbånd		116 300	19 320	116 000	121 000
Forsikring		87 484	37 219	119 000	92 000
Andre kostnader	10	6 377	537	0	4 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	161 902	43 318	0	0
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 431 713</b>	<b>233 839</b>	<b>1 214 000</b>	<b>1 083 500</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>628 361</b>	<b>236 707</b>	<b>447 000</b>	<b>657 500</b>
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>628 361</b>	<b>236 707</b>	<b>447 000</b>	<b>657 500</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		820	0	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	3	0	0	0
Rentekostnad		414 485	61 052	436 244	392 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>413 662</b>	<b>61 052</b>	<b>436 244</b>	<b>392 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>214 699</b>	<b>175 655</b>	<b>10 756</b>	<b>265 500</b>
Overført til/fra annen egenkapital		214 699	175 655	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>214 699</b>	<b>175 655</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2021 Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang A og F

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	3	18 992 278	18 992 278
Bygninger	3	234 303 580	234 303 580
Andeler anleggsmiddel i sameie		128 193	67 817
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>253 424 051</b>	<b>253 363 675</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		6 172	4 661
Andre kortsiktige fordringer	11	5 329	14 258
Forskuddsbetalte kostnader		93 947	84 938
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		733 054	421 101
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>838 502</b>	<b>524 958</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>254 262 553</b>	<b>253 888 633</b>

Vedlegg 5

K3804 Signert årsregnskap 2021 Br I Sandakerveien 16 oppg. A og F.pdf

1804 Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang A og F Org. nr 925333379



## Balanse 2021 Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang A og F

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		230 000	230 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>230 000</b>	<b>230 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		390 353	175 655
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>390 353</b>	<b>175 655</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>620 353</b>	<b>405 655</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	13	24 520 000	25 600 000
Borettsinnskudd		227 695 858	227 695 858
IN nedbetalt fellesgjeld	13	1 080 000	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>253 295 858</b>	<b>253 295 858</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	9 464
Leverandørgjeld		268 591	84 938
Kostnader til avregning		0	31 446
Annen kortsiktig gjeld	14	77 751	61 272
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>346 342</b>	<b>187 120</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>253 642 200</b>	<b>253 482 978</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>254 262 553</b>	<b>253 888 633</b>
Pantstillelser	15	253 295 858	253 295 858

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Tarald Laudal Berge  
StyrelederEirik Skaasheim  
StyremedlemJennie Westlund  
Styremedlem

Vedlegg 5

K3904 Signert årsregnskap 2021 Br L Sandakervein 16 oppg. A og F.pdf

**1804 Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang A og F Org. nr 925333379**



**Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang A og F**

**Note 0 - Regnskapsprinsipper**

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere

klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets

balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantdokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen.

Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang A og F

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 108 980	369 661
3616 Leietillegg varmtvann	431 840	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	115 920	38 640
3650 Innkrevde felleskostn. renter	403 257	62 245
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	77	0
<b>Sum</b>	<b>2 060 074</b>	<b>470 546</b>

Konto 3616 gjelder a-konto beløp på oppvarming/varmtvann for både 2020 og 2021. Dette skulle egentlig avregnes men ble besluttet å resultatføre frem til avtale foreligger.

### Note 2 - Andeler i driftssameie

	2021	2020
6394 Netto underskudd driftssameie	161 902	43 318
8056 Andre finansinntekter i sameie	3	0
<b>Sum</b>	<b>161 900</b>	<b>43 318</b>

Konto 6394 gjelder borettslagets andel av Sameiet Myrenskvartalet fellesareals netto underskudd i 2021 og er summen av andel fordring og andel gjeld.

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 992 278	234 303 580
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 992 278	234 303 580
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	18 992 278	234 303 580
Anskaffelsesår :	2020	2020
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 46 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 225, b.nr 477 og 479 i Oslo kommune. Eieromt på 306 kvm. Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If skadeforsikring, polise nr. SP2970912.2.1.

### Note 4 - Energikostnader

	2021	2020
6260 Fjernvarme	536 188	0
<b>Sum</b>	<b>536 188</b>	<b>0</b>

Posten gjelder fjernvarme for både 2020 og 2021. Dette skulle egentlig avregnes men ble besluttet å resultatføre frem til avtale foreligger. På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er fjernvarme kostnad økt betydelig. Eventuell kompensasjon for desember er ikke hensyntatt.



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang A og F

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6310 Fast vaktmestertjeneste	34 770	11 590
6361 Fast renhold	75 433	21 810
6364 Matteleie	7 233	1 973
6399 Felleskostnader andel boder	69 012	28 757
<b>Sum</b>	<b>186 447</b>	<b>64 130</b>

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	144 114	10 740
<b>Sum</b>	<b>144 114</b>	<b>10 740</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	22 027	0
<b>Sum</b>	<b>22 027</b>	<b>0</b>

Gjelder oppsett/montering av garasjekortleser og nøkkelbryter.

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6602 Vedlikehold VVS	65 060	0
6611 Serviceavtale og vedlikehold heis	33 523	10 951
6641 Malerarbeider	457	0
<b>Sum</b>	<b>99 040</b>	<b>10 951</b>

Konto 6602 gjelder service på ventilasjonssystemet.  
Konto 6611 gjelder i hovedsak serviceavtale for heis.

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

### Note 9 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 426	0
<b>Sum</b>	<b>4 426</b>	<b>0</b>

Posten gjelder tilleggsarbeid utover kundeavtalen deriblant fakturering/utsendelse, rådgivning samt ekstra bistand ifm. generalforsamling.



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang A og F

### Note 10 - Andre kostnader

	2021	2020
7719 Møter, div. styret	1 031	0
7770 Betalingskostnader	3 179	537
7772 Omkostninger inkasso	35	0
7773 Omkostninger innkreving	733	0
7790 Andre kostnader	1 440	0
7795 Husleietap	-40	0
<b>Sum</b>	<b>6 377</b>	<b>537</b>

Konto 7790 gjelder kostnad for endring av foretaksnavn i Brønnøysundregisteret.

### Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	4 785	14 258
1570 Andre kortsiktige fordringer	544	0
<b>Sum</b>	<b>5 329</b>	<b>14 258</b>

Konto 1542 gjelder penger til gode hos Klare Finans AS. Disse blir utbetalt i 2022.

Konto 1570 gjelder renter fra Klare Finans AS. Dette blir også utbetalt i 2022.



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang A og F

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	230 000	0	230 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>230 000</b>	<b>0</b>	<b>230 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	175 655	214 698	390 353
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>175 655</b>	<b>214 698</b>	<b>390 353</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>405 655</b>	<b>214 698</b>	<b>620 353</b>



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang A og F

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank abp, filial i Norge
Lånenummer:	60258000040
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	1.60 %
Betingelser:	Oppgitt på mail 01.03.21
Beregnet innfridd:	30.09.2060
Opprinnelig lånebeløp:	25 600 000
Lånesaldo 01.01:	25 600 000
Avdrag i perioden:	1 080 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>24 520 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	24 520 000
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	1 080 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>1 080 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>25 600 000</b>

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60258000040	1	820 000	820 000
	1	785 000	785 000
	1	780 000	780 000
	1	765 000	765 000
	1	760 000	760 000
	1	750 000	750 000
	2	740 000	1 480 000
	2	730 000	1 460 000
	2	720 000	1 440 000
	2	710 000	1 420 000
	1	680 000	680 000
	1	670 000	670 000
	1	650 000	650 000
	1	535 000	535 000
	1	510 000	510 000
	2	500 000	1 000 000
	1	490 000	490 000
	3	480 000	1 440 000
	2	470 000	940 000
	2	460 000	920 000
	2	450 000	900 000
	1	425 000	425 000
	2	415 000	830 000
	1	400 000	400 000
	2	385 000	770 000
	4	370 000	1 480 000
	2	360 000	720 000

Vedlegg 5

K1904 Signert årsregnskap 2021 Br L Sandakervein 16 oppg. A og F.pdf

1804 Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang A og F Org. nr. 92533379



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang A og F

### Langsiktig gjeld

2	350 000	700 000
---	---------	---------

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkwitteres i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang A og F

### Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	77 751	41 897
2980 Andre påløpte kostnader	0	19 375
<b>Sum</b>	<b>77 751</b>	<b>61 272</b>

Konto 2937 gjelder fakturaer for kostnader som tilhører 2021. De er betalt i 2022 og står dermed som gjeld ved årsskiftet.

### Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	25 600 000
Innskuddskapital	227 695 858
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>253 295 858</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>253 295 858</b>

Borettsinnskuddet er ikke sikret med pant. Styret må sørge for å stille borettslagets eiendom som pantsikkerhet i 2022.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sandakerveien 16  
oppgang A og F.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang A og F**

Styreleder	Tarald Laudal Berge (sign.)	17.02.2022
Styremedlem	Eirik Skaasheim (sign.)	17.02.2022
Styremedlem	Jennie Westlund (sign.)	16.02.2022



RSM Norge AS

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

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

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang A og F

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang A og Fs årsregnskap som viser et overskudd på kr 214 699. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2021, 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 31.12.2021, 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

Vedlegg 6

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.



Revisors beretning 2021 for Borettslaget Sandakerveien 16  
oppgang A og F



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.

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

Oslo, 17.02.2022  
RSM Norge AS

Erik Olsen  
Statsautorisert revisor



**Plan for sammenslåing av Myrenskvartalet borettslag og Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang A og F i medhold av borettslagslovens § 10-2**

Ovennevnte borettslag har ved generalforsamlingsvedtak av 20.04.2022 vedtatt å slå seg sammen til ett borettslag med virkning fra 01.01.2023

Sammenslåing gjennomføres ved at Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang A og F innfusjoneres i Myrenskvartalet borettslag. Det sammenslåtte borettslaget får navnet Myrenskvartalet borettslag.

Sammenslåingen innebærer ingen utbetaling av vederlag til andelseiere i borettslagene.

Vedtektene i de to borettslagene er sammenfallende og videreføres i det sammenslåtte borettslaget

Vedlagt følger:

- Nye vedtekter for det overtakende laget (Myrenskvartalet)
- Årsregnskap 2021, årsmelding og revisjonsmelding for hvert av borettslagene.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 2.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 5.05.22

**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>Asbjørn Strøm og Per Ståle Aasen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr.

- For  
 Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Lars Haakon Hafsal

**Styremedlem** (4 skal velges)

- Asbjørn Strøm  
 Jennie Westlund  
 Per Ståle Aasen  
 Tarald Berge

**Varamedlem** (2 skal velges)

- Bendik Knapstad  
 Marius Solstad Flood

**Sak 6 Sammenslåing av borettslag**

Nye vedtekter og plan for sammenslåing vedtas.

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av valgkomitee**

**Medlem** (2 skal velges)

- Jim-Ronny Aune  
 Ole Kristian Ole Kristian Thjømøe

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.