



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	952 522 957
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	MYREN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Østfold Storgata 5 1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		612 000	597 600
Sum inntekter		612 000	597 600
Kostnader			
Lønnskostnad		30 807	30 807
Annen driftskostnad		414 291	867 432
Sum kostnader		445 098	898 239
Driftsresultat		166 902	-300 639
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 366	2 455
Sum finansinntekter		7 366	2 455
Annen finanskostnad		105 394	62 989
Sum finanskostnader		105 394	62 989
Netto finans		-98 028	-60 534
Resultat før skattekostnad		68 874	-361 173
Årsresultat		68 874	-361 173
Totalresultat		68 874	-361 173
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		68 874	-361 173
Sum overføringer og disponeringer		68 874	-361 173



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 827 080	2 827 080
Sum varige driftsmidler		2 827 080	2 827 080
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		2 845 546	2 840 009
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Sum fordringer		0	35
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		543 487	516 450
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		543 487	516 450
Sum omløpsmidler		543 487	516 485
SUM EIENDELER		3 389 033	3 356 494

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 290 171	1 221 297
Sum opptjent egenkapital		1 290 171	1 221 297
Sum egenkapital		1 291 371	1 222 497
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 963 376	2 008 137
Øvrig langsiktig gjeld		120 011	114 865
Sum annen langsiktig gjeld		2 083 387	2 123 002
Sum langsiktig gjeld		2 083 387	2 123 002
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 650	484
Leverandørgjeld		625	10 511
Sum kortsiktig gjeld		14 275	10 995
Sum gjeld		2 097 662	2 133 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 389 033	3 356 494



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445681

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 522 957
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MYREN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 952 522 957
MYREN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		612 000	597 600
Sum inntekter		612 000	597 600
Kostnader			
Lønnskostnad		30 807	30 807
Annen driftskostnad		414 291	867 432
Sum kostnader		445 098	898 239
Driftsresultat		166 902	-300 639
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 366	2 455
Sum finansinntekter		7 366	2 455
Annen finanskostnad		105 394	62 989
Sum finanskostnader		105 394	62 989
Netto finans		-98 028	-60 534
Resultat før skattekostnad		68 874	-361 173
Årsresultat		68 874	-361 173
Totalresultat		68 874	-361 173
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		68 874	-361 173
Sum overføringer og disponeringer		68 874	-361 173



Organisasjonsnr: 952 522 957
MYREN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 827 080	2 827 080
Sum varige driftsmidler		2 827 080	2 827 080
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		2 845 546	2 840 009
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Sum fordringer		0	35
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		543 487	516 450
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		543 487	516 450
Sum omløpsmidler		543 487	516 485
SUM EIENDELER		3 389 033	3 356 494
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 290 171	1 221 297
Sum opptjent egenkapital	1 290 171	1 221 297
Sum egenkapital	1 291 371	1 222 497
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 963 376	2 008 137
Øvrig langsiktig gjeld	120 011	114 865
Sum annen langsiktig gjeld	2 083 387	2 123 002
Sum langsiktig gjeld	2 083 387	2 123 002
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 650	484
Leverandørgjeld	625	10 511
Sum kortsiktig gjeld	14 275	10 995
Sum gjeld	2 097 662	2 133 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 389 033	3 356 494



Organisasjonsnr: 952 522 957
MYREN 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3534

Myren Borettslag



Velkommen til årsmøte i Myren 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.

Dato for årsmøtet:

22. mai 2024 kl. 18:00, Hjemme hos Sture Solvang.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Myren Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Sture Solvang er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Som protokollvitner ble Jahn Egil Martinsen foreslått.



Sak 4

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 5

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. 3534 Årsrapport og regnskap fra styret.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 27 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 27 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sture Solvang

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cathrine Isaksen Eide
- Even Sørnes Baumann
- Tommy Antonsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Even Sørnes Baumann
- Maren Eldevik

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Sture Solvang

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hogne Humberset



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sture Solvang	Myråsveien 9
Styremedlem	Tommy Antonsen	Myråsveien 9
Styremedlem	Hogne Humberset	Myråsveien 9
Styremedlem	Synnøve Lundgaard	Myråsveien 11
Varamedlem	Even Sørnes Baumann	Myråsveien 9
Varamedlem	Maren Eldevik	Myråsveien 7

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Sture Solvang Myråsveien 9

Varadelegert

Hogne Humberset Myråsveien 9

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post myren@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Myren Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Myren Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952522957, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

735 97 98 99

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.

Myren Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid Styrets arbeid

Vår leverandør av plenklipping og snørydding/strøing er RenBolig Service og Omsorg. Vi betaler timepris for snørydding/strøing, og det ble en høy pris i 2023, ca. kr 30 000. Vinteren 2023/2024 har vært meget snørik, så kostnaden blir enda høyere for 2024.

Vår «faste» snekker, Øyvind Myhrer, er alltid tilgjengelig på kort varsel når det skjer ting i borettslaget som må ordnes. Her er arbeider som er utført i 2023:

- Skiftet vindu i nr. 7, leilighet H0102
- Skiftet vaiere på garasjeport i nr.11 leilighet H0201
- Flyttet opp markise i nr 9 leilighet H0201
- Skiftet vaiere på garasjeport i nr. 9 leilighet H0102
- Utbedring av råde i stuevegg i nr. 11 leilighet H0202

Norsk Brannvern har gjennomført årlig brannsikringskontroll og vi har byttet ut fem brannslukkere.

Fremtidige planer som ikke er budsjettet.

Det var ingen beboere som hadde el-bil i 2023, men vi er pålagt å legge til rette infrastruktur slik at det er mulig å lade el-biler. Dette blir en stor kostnad i 2024 eller 2025, og vi innhenter tilbud fra flere tilbydere. Ikke minst er vi i løpende kontakt med OBOS med håp om å komme inn under deres støtteordning. Borettslaget vil uansett bli nødt til å ta opp lån for å etablere infrastrukturen.

Nordveggen i nr. 9 er i svært dårlig stand og bør byttes. Sist vi byttet tilsvarende vegg, var prisen kr 100 000,-. Nå beregner snekkeren prisen til ca. kr 150 000,-.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 10 økning av de kommunale avgiften og ingen økning av eiendomsskatten.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Myren Borettslag.

Lån

Myren Borettslag har lån i

OBOS boligkreditt, se note 12

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med 5,3 % økning av forretningsførerhonoraret i hht til lønns og prisvekst.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5,88 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Myren Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Myren Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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.

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3334 Årsrapport og regnskap fra styret.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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 15. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



MYREN BORETTSLAG
ORG.NR. 952 522 957, KUNDENR. 3534

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		505 490	925 998	505 490	529 212
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		68 874	-361 173	52 369	-7 901
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-44 761	-59 272	-45 000	-42 000
Innsk. øremerk. bankkto		-391	-64	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		23 722	-420 509	7 369	-49 901
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		529 212	505 490	512 859	479 311
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		543 487	516 485		
Kortsiktig gjeld		-14 275	-10 995		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		529 212	505 490		



MYREN BORETTSLAG
ORG.NR. 952 522 957, KUNDENR. 3534

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	612 000	597 600	612 000	612 000
SUM DRIFTSINNEKTER		612 000	597 600	612 000	612 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 807	-3 807	-3 807	-3 807
Styrehonorar	4	-27 000	-27 000	-27 000	-27 000
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 375	-4 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-43 430	-41 680	-43 764	-46 036
Konsulenthonorar		0	0	-2 000	0
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	6	-41 085	-541 561	-66 300	-52 500
Forsikringer		-53 460	-50 012	-55 012	-58 806
Kommunale avgifter	7	-128 992	-109 038	-118 491	-139 347
Energi/fyring		-9 748	-14 074	-12 400	-14 000
TV-anlegg/bredbånd		-58 428	-57 456	-49 316	-61 800
Andre driftskostnader	8	-71 123	-46 837	-62 041	-81 205
SUM DRIFTSKOSTNADER		-445 098	-898 239	-447 031	-492 901
DRIFTSRESULTAT		166 902	-300 639	164 969	119 099
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	7 366	2 455	0	0
Finanskostnader	10	-105 394	-62 989	-112 600	-127 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-98 028	-60 534	-112 600	-127 000
ÅRSRESULTAT		68 874	-361 173	52 369	-7 901
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		68 874	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-361 173		



MYREN BORETTSLAG
ORG.NR. 952 522 957, KUNDENR. 3534

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	2 772 321	2 772 321
Tomt		54 759	54 759
Miljøbankkonto, øremerket		18 466	12 929
SUM ANLEGGSMIDLER		2 845 546	2 840 009
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	35
Driftskonto OBOS-banken		332 552	311 067
Sparekonto OBOS-banken		210 935	205 382
SUM OMLØPSMIDLER		543 487	516 485
SUM EIENDELER		3 389 033	3 356 494
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		1 290 171	1 221 297
SUM EGENKAPITAL		1 291 371	1 222 497
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 963 376	2 008 137
Borettsinnskudd	13	102 000	102 000
Avsetning bomiljøtiltak	14	18 011	12 865
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 083 387	2 123 002
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		625	10 511
Påløpte renter		10 430	484
Påløpte avdrag		3 220	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 275	10 995
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 389 033	3 356 494



10

Myren Borettslag

Pantstillelse	2 202 000	2 202 000
Garantiansvar	0	0

Fredrikstad, 02.05. 2024
Styret i Myren Borettslag

Sture Solvang/s/

Synnøve Lundgaard/s/

Hogne Humberset/s/

Tommy Antonsen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	612 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	612 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 807
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 807

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 27 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 332
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 228
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 525
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-41 085

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-25 440
Kommunale avgifter	-103 552
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-128 992

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 371
Vaktmestertjenester	-34 093
Snørydding	-29 688
Andre fremmede tjenester	-146
Trykksaker	-714
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 059
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-71 123

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 422
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 944
SUM FINANSINNTEKTER	7 366

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-105 394
SUM FINANSKOSTNADER	-105 394

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1964	481 770
Rehabilitering	1 619 389
Rehabilitering 2001	671 162
SUM BYGNINGER	2 772 321

Tomten ble kjøpt i 1964, asfaltering av gårdsplass 2009, kr. 46 945.

Solgt 69 m2 tomt i 2019. Gnr.735/bnr.97 M. flere .

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

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt (tidl. OBOS01)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-2 100 000
Nedbetalt tidligere	91 863
Nedbetalt i år	44 761
	-1 963 376
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 963 376

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1964	-102 000
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-102 000
----------------------------	-----------------

NOTE: 14**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-18 011
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-18 011
-----------------------------------	----------------

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	102 000
Pantelån	1 963 376
Påløpte avdrag	3 220
TOTALT	2 068 596

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

Bygninger	2 772 321
Tomt	54 759
TOTALT	2 827 080



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (74564) med polisenummer SP3439269. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Utskifting av vinduer/balkongdører	Vinduer og balkongdører blir skiftet ut ved behov
2016 - 2016	12 stk. nye garasjeporter	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 3534 Selskapsnavn: Myren Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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