



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 874 152  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MØRCK 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 168 404	3 151 908
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 168 404</b>	<b>3 151 908</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		2 301 784	2 123 870
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 450 114</b>	<b>2 272 200</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>718 290</b>	<b>879 708</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		55 402	37 546
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>55 402</b>	<b>37 546</b>
Annen finanskostnad		354 952	206 077
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>354 952</b>	<b>206 077</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-299 550</b>	<b>-168 531</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>418 740</b>	<b>711 177</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>418 740</b>	<b>711 177</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>418 740</b>	<b>711 177</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		418 740	711 177
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>418 740</b>	<b>711 177</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		13 374 002	13 374 002
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		13 374 004	13 374 004
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		86 178	60 337
Sum finansielle anleggsmidler		86 178	60 337
Sum anleggsmidler		13 460 182	13 434 341
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		100 892	93 308
Sum fordringer		100 892	93 308
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 519 930	1 571 561
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 519 930	1 571 561
Sum omløpsmidler		1 620 823	1 664 869
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 081 004</b>	<b>15 099 209</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 600	5 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 600</b>	<b>5 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 621 277	6 202 538
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 621 277</b>	<b>6 202 538</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 626 877</b>	<b>6 208 138</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		7 343 586	7 857 330
Øvrig langsiktig gjeld		862 453	838 437
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 206 039</b>	<b>8 695 767</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 206 039</b>	<b>8 695 767</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		246 438	193 416
Leverandørgjeld		1 650	1 889
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>248 088</b>	<b>195 305</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 454 127</b>	<b>8 891 072</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 081 004</b>	<b>15 099 209</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498852

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 874 152  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MØRCK 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

#### 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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 952 874 152  
MØRCK BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 168 404	3 151 908
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 168 404</b>	<b>3 151 908</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		2 301 784	2 123 870
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 450 114</b>	<b>2 272 200</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>718 290</b>	<b>879 708</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		55 402	37 546
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>55 402</b>	<b>37 546</b>
Annen finanskostnad		354 952	206 077
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>354 952</b>	<b>206 077</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-299 550</b>	<b>-168 531</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>418 740</b>	<b>711 177</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>418 740</b>	<b>711 177</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>418 740</b>	<b>711 177</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		418 740	711 177
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>418 740</b>	<b>711 177</b>



Organisasjonsnr: 952 874 152  
MØRCK 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	13 374 002	13 374 002	
--------------------	------------	------------	--

Driftsløsøre, inventar,			
-------------------------	--	--	--

verktøy, kontormaskiner			
-------------------------	--	--	--

og lignende	2	2	
-------------	---	---	--

Sum varige driftsmidler	13 374 004	13 374 004	
-------------------------	------------	------------	--

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	86 178	60 337	
------------------	--------	--------	--

Sum finansielle			
-----------------	--	--	--

anleggsmidler	86 178	60 337	
---------------	--------	--------	--

Sum anleggsmidler	13 460 182	13 434 341	
-------------------	------------	------------	--

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	0	0	
-----------	---	---	--

##### Fordringer

Andre fordringer	100 892	93 308	
------------------	---------	--------	--

Sum fordringer	100 892	93 308	
----------------	---------	--------	--

##### Investeringer

Sum investeringer	0	0	
-------------------	---	---	--

#### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter			
-------------------------	--	--	--

og lignende	1 519 930	1 571 561	
-------------	-----------	-----------	--

Sum bankinnskudd,			
-------------------	--	--	--

kontanter og lignende	1 519 930	1 571 561	
-----------------------	-----------	-----------	--

Sum omløpsmidler	1 620 823	1 664 869	
------------------	-----------	-----------	--

SUM EIENDELER	15 081 004	15 099 209	
---------------	------------	------------	--

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital			
----------------------	--	--	--

Annen innskutt egenkapital	5 600	5 600	
----------------------------	-------	-------	--



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>5 600</b>	<b>5 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	6 621 277	6 202 538
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6 621 277</b>	<b>6 202 538</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6 626 877</b>	<b>6 208 138</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 343 586	7 857 330
Øvrig langsiktig gjeld	862 453	838 437
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 206 039</b>	<b>8 695 767</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 206 039</b>	<b>8 695 767</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	246 438	193 416
Leverandørgjeld	1 650	1 889
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>248 088</b>	<b>195 305</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 454 127</b>	<b>8 891 072</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>15 081 004</b>	<b>15 099 209</b>



Organisasjonsnr: 952 874 152  
MØRCK 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. 3532

Mørck Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Mørck 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 25. april kl. 17:00 og lukker 28. april kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3532>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i Mørck 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Andreas L. Hansen er valgt.

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

Eva Kittelsen 2F og Christoffer Haakensen 16C er valgt.

Sak 3

## 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 4

## 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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 3532 Årsrapport og regnskap 2023\_signert.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130.000,-

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Petter Fossengen
- Synnøve Møgster

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christoffer Haakensen

Sak 7

## 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:

- Andreas L. Hansen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Petter Fossengen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Andreas Lillerødvann Hansen	Henrik Jamissens Vei 2 D
Styremedlem	Petter Fossengen	Henrik Jamissens Vei 4 D
Styremedlem	Björg Synnøve Møgster	Henrik Jamissens Vei 4 C
Styremedlem	Liz Kristiansen Ryden	Henrik Jamissens Vei 8 E
Varamedlem	Christoffer Haakensen	Henrik Jamissens Vei 18C

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Petter Fossengen Henrik Jamissens Vei 4 D

#### Varadelegert

Andreas Lillerødvann Hansen Henrik Jamissens Vei 2 D

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [morck@styrerommet.no](mailto:morck@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 Mørck Borettslag

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

Mørck Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952874152, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

206 109

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.

Mørck 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**

Det ble i 2023 avholdt 7 styremøter. Vi har elles en meget tett dialog mellom styremøtene dersom saker har krevd vår tilstedeværelse. Styret har løpende foretatt nødvendige små justeringer i budsjettet for å sikre god økonomi og fortsatt drift av borettslaget. Året har vært ett krevende år da kostnadene våre har økt en del, men styret har nedprioritert en del mindre prosjekter for å dekke opp disse kostnadene. Vi gjennomførte ett beboermøte der vi informerte om kostnadene som borettslaget har av både faste og variabel art.

Nye beboere siden forrige generalforsamling;

2A – Sandra Magnussen og Joachim Hansen  
8E – Bayram Aydin og Fatma Aydin

Vi jobber nå med å få organisert en dugnad slik at vi kan kutte kostnadene våre på innleide tjenester. I tillegg ser vi på hva vi skal gjøre rundt garasjene våre som sårt trenger rehabilitering. Styret bruker alt for mye ressurser på å følge opp feil/uriktig bruk av leid garasjeplass og feilparkeringer. Vi skal derfor se på og vurdere, om det skal engasjeres ett eksternt parkeringsfirma til og håndtere dette i fremtiden.



## 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.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 120.000 til større vedlikehold som omfatter Vedlikehold garasjeporter, oppgradere gatebelysning, skifte defekte vinduer med mer.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettet med 10% økning i de kommunalavgiftene, men 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 Mørck Borettslag.

### Lån

Mørck Borettslag har lån i Husbanken og OBOS boligkreditt.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettet med en økning av forretningsførerhonoraret på 5,3% grunnet generell 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 7,7% økning av felleskostnadene fra mai mnd. for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Mørck Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mørck 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3532 Årsrapport og regnskap 2023\_signert.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, 12. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## MØRCK BORETTSLAG ORG.NR. 952 874 152, KUNDENR. 3532

### 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 årsmøding. 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 469 564</b>	<b>1 322 565</b>	<b>1 469 564</b>	<b>1 372 735</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	418 740	711 177	247 524	318 442
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-513 744	-563 878	-526 000	-513 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 825	-300	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-96 829</b>	<b>146 999</b>	<b>-278 476</b>	<b>-194 558</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 372 735</b>	<b>1 469 564</b>	<b>1 191 088</b>	<b>1 178 177</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 620 823	1 664 869
Kortsiktig gjeld	-248 088	-195 305
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 372 735</b>	<b>1 469 564</b>



**MØRCK BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952 874 152, KUNDENR. 3532**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 168 404	3 151 908	3 178 000	3 373 224
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 168 404</b>	<b>3 151 908</b>	<b>3 178 000</b>	<b>3 373 224</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-18 330	-18 330	-15 510	-18 330
Styrehonorar	4	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-7 250	-5 500	-5 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-179 585	-172 350	-180 967	-190 360
Konsulenthonorar		0	-4 100	-6 500	-4 000
Kontingenter		-11 200	-11 200	-11 200	-11 200
Drift og vedlikehold	6	-38 178	-83 664	-278 000	-163 000
Forsikringer		-338 393	-294 348	-323 782	-372 232
Festeavgift		-360 000	-360 000	-360 000	-360 000
Kommunale avgifter	7	-917 664	-763 153	-821 652	-938 160
TV-anlegg/bredbånd		-358 861	-331 967	-348 565	-370 000
Andre driftskostnader	8	-90 654	-97 589	-107 600	-116 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 450 114</b>	<b>-2 272 200</b>	<b>-2 589 276</b>	<b>-2 681 782</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>718 290</b>	<b>879 708</b>	<b>588 724</b>	<b>691 442</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	55 402	37 546	1 000	30 000
Finanskostnader	10	-354 952	-206 077	-342 200	-403 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-299 550</b>	<b>-168 531</b>	<b>-341 200</b>	<b>-373 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>418 740</b>	<b>711 177</b>	<b>247 524</b>	<b>318 442</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		418 740	711 177		



### MØRCK BORETTSLAG ORG.NR. 952 874 152, KUNDENR. 3532

#### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	13 374 002	13 374 002
Andre varige driftsmidler	12	2	2
Miljøbankkonto, øremerket		86 178	60 337
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 460 182</b>	<b>13 434 341</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		100 892	93 308
Driftskonto OBOS-banken		842 529	911 991
Sparekonto OBOS-banken		677 401	659 569
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 620 823</b>	<b>1 664 869</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 081 004</b>	<b>15 099 209</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 56 * 100		5 600	5 600
Opptjent egenkapital		6 621 277	6 202 538
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 626 877</b>	<b>6 208 138</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	7 343 586	7 857 330
Borettsinnskudd	14	778 400	778 400
Avsetning bomiljøtiltak	15	84 053	60 037
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 206 039</b>	<b>8 695 767</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 650	1 889
Påløpte renter		64 245	18 815
Påløpte avdrag		182 193	174 601
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>248 088</b>	<b>195 305</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 081 004</b>	<b>15 099 209</b>
Pantstillelse	16	14 478 400	14 478 400
Garantiansvar		0	0

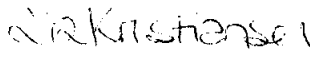


Fredrikstad, 1.4.2024  
Styret i Mørck Borettslag

  
Andreas Lillerødvann Hansen/s

  
/Petter Fossengen/s

  
Bjørg Synnøve Møgster/s/

  
Liz Kristiansen Ryden/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 025 344
Garasjeleie	153 000

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **3 178 344**

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-9 940
---------	--------

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **3 168 404**

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
--------------------	---------

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-18 330**

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

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

Drift/vedlikehold bygninger	-11 846
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 332
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-38 178</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-188 160
Kommunale avgifter	-729 504
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-917 664</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-550
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 560
Vaktmestertjenester	-71 125
Andre fremmede tjenester	-1 088
Andre kontorkostnader	-1 913
Bank- og kortgebyr	-2 418
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-90 654</b>

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 461
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 657
Kundeutbytte fra Gjensidige	33 284
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>55 402</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-65 674
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-53 130
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-236 148
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-354 952</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1970	4 227 300
Asfaltering 2008	65 625
Grunnarbeider 2010	688 236
Tilgang 1998	8 392 841
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>13 374 002</b>



Gnr.206/bnr.109

Tomten er festet til 2049 i 80 år fra 1969.

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

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat

Kostpris 143 710

Avskrevet tidligere -143 709

1

Garasjeanlegg

Kostpris 355 565

Avskrevet tidligere -355 564

1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER****2****NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1998 -7 200 000

Nedbetalt tidligere 4 980 802

Nedbetalt i år 339 170

-1 880 028

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2019 -1 406 567

Nedbetalt tidligere 349 447

Nedbetalt i år 89 533

-967 587

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019 -5 000 000

Nedbetalt tidligere 418 988

Nedbetalt i år 85 041

-4 495 971

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-7 343 586****NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969 -778 400

**SUM BORETTINNSKUDD -778 400**

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-84 053
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-84 053</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	778 400
Pantelån	7 343 586
Påløpte avdrag	182 193
<b>TOTALT</b>	<b>8 304 179</b>

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

Bygninger	13 374 002
<b>TOTALT</b>	<b>13 374 002</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963160. 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](mailto: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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Hele borettslaget males.	De gule husene skifter farge til en grå farge
2019	Skifte tak på alle boliger	
2013	Byttet 15 vinduer og 2 balkongdører	
2012	Byggene ble malt	
2010	Stikkledning og asfalterting	Skiftet stikkledninger og asfaltering av stikkveier



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.04.24

Selskapsnummer: 3532 Selskapsnavn: Mørck 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 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder Andreas L. Hansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Eva Kittelsen 2F og Christoffer Haakensen 16C er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 130.000,-

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Petter Fossengen  
 Synnøve Møgster

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Christoffer Haakensen

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

- Andreas L. Hansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Petter Fossengen



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.