



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	975 603 784
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	MYSEN BORETTSLAG A/L
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Storgata 13 1850 MYSEN

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:	Mats Aksel Gangnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.03.2022

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, 05.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	844 800	844 800
Sum inntekter		844 800	844 800
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	68 460	66 060
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	2 830 668	694 298
Sum kostnader		2 899 127	760 359
Driftsresultat		-2 054 327	84 441
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 101	2 695
Sum finansinntekter		2 101	2 695
Annen rentekostnad		72 571	49 197
Sum finanskostnader		72 571	49 197
Netto finans		-70 470	-46 502
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 124 798	37 940
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 124 798	37 940
Årsresultat		-2 124 796	37 939
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	-2 124 796	37 939
Sum overføringer og disponeringer		-2 124 796	37 939



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,13	478 700	478 700
Sum varige driftsmidler		478 700	478 700
Sum anleggsmidler		478 700	478 700
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		52 045	20 115
Andre fordringer		113 084	108 900
Sum fordringer		165 129	129 015
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		135 796	390 657
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		135 796	390 657
Sum omløpsmidler		300 925	519 671
SUM EIENDELER		779 625	998 371
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-3 166 689	-1 041 892



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		3 166 689	1 041 892
Sum egenkapital		-3 165 089	-1 040 292
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	3 887 687	1 991 440
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	46 400	46 400
Sum annen langsiktig gjeld		3 934 087	2 037 840
Sum langsiktig gjeld		3 934 087	2 037 840
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 202	98
Annen kortsiktig gjeld		-6 575	725
Sum kortsiktig gjeld		10 626	823
Sum gjeld		3 944 714	2 038 663
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		779 625	998 371



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 199509

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 603 784
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MYSEN BORETTSLAG A/L
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Storgata 13
1850 MYSEN

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: Mats Aksel Gangnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

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, 03.05.2022



Organisasjonsnr: 975 603 784
MYSEN BORETTSLAG A/L

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	844 800	844 800
Sum inntekter		844 800	844 800
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	68 460	66 060
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	2 830 668	694 298
Sum kostnader		2 899 127	760 359
Driftsresultat		-2 054 327	84 441
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 101	2 695
Sum finansinntekter		2 101	2 695
Annen rentekostnad		72 571	49 197
Sum finanskostnader		72 571	49 197
Netto finans		-70 470	-46 502
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 124 798	37 940
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 124 798	37 940
Årsresultat		-2 124 796	37 939
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	-2 124 796	37 939
Sum overføringer og disponeringer		-2 124 796	37 939



Organisasjonsnr: 975 603 784
MYSEN BORETTSLAG A/L

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,13	478 700	478 700
Sum varige driftsmidler		478 700	478 700
Sum anleggsmidler		478 700	478 700
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		52 045	20 115
Andre fordringer		113 084	108 900
Sum fordringer		165 129	129 015
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		135 796	390 657
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		135 796	390 657
Sum omløpsmidler		300 925	519 671
SUM EIENDELER		779 625	998 371
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-3 166 689	-1 041 892
Sum opptjent egenkapital		3 166 689	1 041 892
Sum egenkapital		-3 165 089	-1 040 292
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	3 887 687	1 991 440



Øvrig langsiktig gjeld	12,13	46 400	46 400
Sum annen langsiktig gjeld		3 934 087	2 037 840
Sum langsiktig gjeld		3 934 087	2 037 840
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 202	98
Annen kortsiktig gjeld		-6 575	725
Sum kortsiktig gjeld		10 626	823
Sum gjeld		3 944 714	2 038 663
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		779 625	998 371



Organisasjonsnr: 975 603 784
MYSEN BORETTSLAG A/L

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	844 800	844 800	844 800	844 800
Sum inntekter		844 800	844 800	844 800	844 800
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	8 460	6 060	8 500	8 500
Styrehonorar	3	60 000	60 000	60 000	60 000
Revisjonshonorar	3	4 363	4 300	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		44 332	43 292	44 300	45 600
Drift og vedlikehold	4	2 473 781	320 980	2 139 000	190 700
Forsikringer		38 812	36 875	39 000	41 000
Festeavgift		11 142	11 142	11 000	11 500
Kommunale avgifter		148 293	171 129	200 000	155 000
Energi/fyring	5	14 464	7 108	10 000	15 000
Kabel-TV og bredbånd	6	70 088	68 270	75 000	72 000
Andre driftskostnader	7	25 393	31 202	25 500	20 500
Sum kostnader		2 899 127	760 359	2 617 300	624 800
Driftsresultat		-2 054 327	84 441	-1 772 500	220 000
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		2 101	2 695	0	0
Rentekostnader		72 571	49 197	37 500	104 000
Sum finansposter		-70 470	-46 502	-37 500	-104 000
Årets resultat		-2 124 796	37 939	-1 810 000	116 000
Disponering:					
Udekket tap	10	-2 124 796	37 939	0	0
Sum disponering		-2 124 796	37 939	0	0

715 Mysen Borettslag A/L



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	478 700	478 700
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		478 700	478 700
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		52 045	20 115
Forskuddsbetalte kostnader		113 084	108 900
Bank		135 796	390 657
Sum omløpsmidler		300 925	519 671
SUM EIENDELER		779 625	998 371

715 Mysen Borettslag A/L



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	9	1 600	1 600
Udekket tap	10	-3 166 689	-1 041 892
Sum egenkapital		-3 165 089	-1 040 292
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11, 13	3 887 687	1 991 440
Borettsinnskudd	12, 13	46 400	46 400
Sum langsiktig gjeld		3 934 087	2 037 840
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		701	0
Leverandørgjeld		17 202	98
Påløpne renter		-7 276	0
Annen kortsiktig gjeld		0	725
Sum kortsiktig gjeld		10 626	823
Sum gjeld		3 944 714	2 038 663
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		779 625	998 371

Pant og sikkerhetsstillelse

13

Styret i Mysen Borettslag A/L

Mats Aksel Gangnes
Styreleder

Karin Siljeholt
Styremedlem

Veronika Alise Lundemo
Styremedlem

715 Mysen Borettslag A/L



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	617 280	599 808
Stipulerte renter	37 440	72 960
Stipulerte avdrag	190 080	172 032
Sum	844 800	844 800

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-2 400
Sum	8 460	6 060

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



NOTER

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	60 000	60 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 363	4 300
Sum	64 363	64 300

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	2 289 763	198 173
Vedlikehold VVS	7 006	10 078
Vedlikehold utvendige anlegg	134 400	64 384
Brannsikring	18 314	13 571
Kostnader til dugnad	1 349	0
Egenandel forsikringsskader	0	10 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	10 075	9 650
Gressklipping	12 875	15 125
Sum	2 473 781	320 980

Note 5 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	14 464	7 108
Sum	14 464	7 108

Note 6 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	70 088	68 270
Sum	70 088	68 270



NOTER

Note 7 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	6 685	7 762
Lyspærer, sikringer m.m.	871	0
Sanitær- og renholdskostnader	89	0
Verktøy og redskaper	10 070	3 377
Inventar	179	2 902
Nøkler, låser og skilt	0	6 598
Kontorrekvisita	569	592
Generalforsamling/årsmøte	3 676	5 846
Andre kontorkostnader	300	300
Porto	0	208
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	479
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 955	3 139
Sum	25 393	31 202

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	478 700
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	478 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	478 700

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	16	100	1 600

Note 10 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Udekket tap pr. 01.01	-1 041 892	-1 079 831
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-2 124 796	37 939
Udekket tap pr. 31.12	-3 166 689	-1 041 892

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.



NOTER

Note 11 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP	Boligbanken ASA
Formål:	Refinansiering/Terr	Skifte av vinduer	Rehabilitering	
Låne nummer:	60408006387	60308092227	62018126694	96660136328
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2017	2014	2021
Rentesats:	2.15 %	1.90 %	1.90 %	2.10 %
Beregnet innfridd:	29.11.2021	24.02.2021	24.02.2021	31.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	3 992 000	1 400 000	1 500 000	3 897 713
Lånesaldo 01.01:	0	1 073 676	917 764	0
Avdrag i perioden:	3 992 000	1 073 676	917 764	10 026
Opptak i perioden:	3 992 000	0	0	3 897 713
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	3 887 687
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	3 243 554

Note 12 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	3 934 087	2 037 840
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	478 700	478 700
Pant og sikkerhetsstillelse	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	3 944 113	2 946 400



NOTER

Note 14 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	518 848	663 186
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-2 124 796	37 939
Opptak langsiktig gjeld	7 889 713	0
Avdrag langsiktig gjeld	-5 993 466	-182 277
B. Årets endringer disponible midler	-228 549	-144 338
C. Disponible midler 31.12	290 299	518 848
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	300 925	519 671
- Kortsiktig gjeld	10 626	823
= Disponible midler 31.12	290 299	518 848



Resultat og balanse med noter for Mysen Borettslag A/L.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Mysen Borettslag A/L

Styreleder	Mats Aksel Gangnes (sign.)	21.02.2022
Styremedlem	Karin Siljeholt (sign.)	21.02.2022
Styremedlem	Veronika Alise Lundemo (sign.)	21.02.2022



Mysen Borettslag A/L - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Mats Aksel Gangnes, Tittutveien 23 (2023)
Styremedlem, Karin Siljeholt, Tittutveien 21 (2023)
Styremedlem, Veronika Alise Lundemo, Tittutveien 25 (2022 - på valg)
Varamedlem 1, Grethe Naustdal, Tittutveien 25 (2022 - på valg)
Varamedlem 2, Lene Kristoffersen Gjessing, Tittutveien 19 (2022 - på valg)

Selskapsinformasjon

Mysen Borettslag A/L har organisasjonsnummer 975603784

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 975603784.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Mysen Borettslag A/L , 975603784.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Mysen Borettslag A/L ble stiftet 02.06.1954

Borettslaget består av 16 andelsboliger, fordelt på 4 bygninger med adressene Tittutveien 19,21,23 og 25

Eiendommen har gnr 228, bnr 171 i Indre Østfold kommune kommune.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller



brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling tirsdag 16.03.2021 har styret avholdt 3 møter og behandlet rutinesaker, så som:

Godkjenning av nye eiere
Forkjøpsrett
Budsjettering
Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
Løpende vedlikehold
Befaring med entreprenør - rehabilitering av drenering og terrasser

Godkjenning av ladestasjon til elbil

Gjennomført to dugnader

Beboermøte

Ubedring av brannvern

Innhenting av anbud for maling av terrasser

Oppfølging av entreprenører ved utbedring av drenering, terrasser, uteområde, grillplass, utvidelse av p-plass, beplantning og malerarbeid.

Montert to ny brannstiger

Utbedring av uteområde

Av andre større saker kan nevnes:

Malt grunnmur og ramme rundt kjellervinduer på samtlige hus.

Nye vaskelister

Styret har planlagt løpende dugnader for å ferdigstille utvendig malerarbeid etter rehabilitering av terrasser.

Innhente anbud på nye snøfangere over terrasser

Planlagt innkjøp av nye brannslukkere til hver leilighet i 2023 grunnet dato.

Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere

Beboermøte
Info fra styret til beboere via post og egen facebook gruppe

Dugnad

Beboere må til en hver tid følge borettslagets vedtekter og husordensregler. Styret ønsker å minne om søknadsplikt ved dyrehold, montering av ladestasjon til elbil og bruksoverlating.

Beboere har særskilt ansvar for å holde felles inne- og uteområder i god og forsvarlig stand.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.



Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr - 2 054 327 og et negativt årsresultat på kr 2 124 796.

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Vedlikehold bygg ble noe høyere enn budsjett, her med kr 334 000.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 290 299.

Det er gjennomført vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved låneopptak.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko.

Kommunale avgifter

Det er ikke lagt til grunn noen økning i kommunale avgifter for 2022

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2021 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022 og det er kun budsjettet med



forefallende vedlikehold.

Byggekostandene i 2021 ble høyere enn styret først ble forespeilet (grunnet prisøkning på byggemateriell m.m.). For å unngå økning i fellesutgifter har styret besluttet at resterende malerarbeid på terrassene må gjennomføres på dugnad gjennom sommerhalvåret.

Forsikring

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind med polisnr. 20836668 Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade

Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra Min side når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontakinformasjon på både eier og beboer.

Korttidsbruksoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd.

Forkjøpsrett

Borettslaget har intern forkjøpsrett. Det vil si at det kun er eksisterende andelseiere i borettslaget som kan gjøre forkjøpsrett gjeldende og tre inn i høyeste bud.

Forkjøpsretten utlyses av styret og andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det andelseieren med lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan andelseiere tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Kabel-TV og bredbånd

Telia (tidligere Get)

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 –



17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.
Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se
<https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Parkering og lading av bil

Borettslaget har en parkeringsplass til hver andelsleilighet. Øvrige parkeringsplasser benyttes til gjesteparkering. Borettslaget har ingen garasjer.

- Andelseiere må søke styret om etablering av ladestasjon til elbil eller montering av stikk til lading eller motorvarmer. Montering og drifting må kostes av andelseieren.

Driften av borettslaget

Borettslaget har ingen vaktmester eller øvrige ansatte.

Renhold i fellesarealene utføres av beboerne. Vaskeliste utarbeides av styret og hver andelseier har ansvar for vask hver 4 uke.

Borettslaget har avtale med Norsk brannvern, som utfører årlig tilsyn av brannsikkerheten.

Det er opplegg for vaskemaskin i kjeller på hvert hus. Hver andelseier må selv koste montering og drift av egen strømkurs knyttet til vaskemaskinen.

Borettslagets styre har ikke kontor og styret ber om å kontaktes skriftlig på e-post. Ved akutte hendelser kontaktes styret pr. telefon. Styret kan kontaktes på:

Mats Gangnes - telefon 92086170 og e-post matsaksel@gmail.com

Karin Siljeholt - telefon 40511179 og e-post karin_siljeholt@hotmail.com

Kontaktinformasjon på nytt styremedlem som velges på generalforsamlingen vil bli tilgjengelig etter valget.

Det foreligger egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.02.2022



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	844 800	844 800	844 800	844 800
Sum inntekter		844 800	844 800	844 800	844 800
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	8 460	6 060	8 500	8 500
Styrehonorar	3	60 000	60 000	60 000	60 000
Revisjonshonorar	3	4 363	4 300	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		44 332	43 292	44 300	45 600
Drift og vedlikehold	4	2 473 781	320 980	2 139 000	190 700
Forsikringer		38 812	36 875	39 000	41 000
Festeavgift		11 142	11 142	11 000	11 500
Kommunale avgifter		148 293	171 129	200 000	155 000
Energi/fyring	5	14 464	7 108	10 000	15 000
Kabel-TV og bredbånd	6	70 088	68 270	75 000	72 000
Andre driftskostnader	7	25 393	31 202	25 500	20 500
Sum kostnader		2 899 127	760 359	2 617 300	624 800
Driftsresultat		-2 054 327	84 441	-1 772 500	220 000
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		2 101	2 695	0	0
Rentekostnader		72 571	49 197	37 500	104 000
Sum finansposter		-70 470	-46 502	-37 500	-104 000
Årets resultat		-2 124 796	37 939	-1 810 000	116 000
Disponering:					
Udekket tap	10	-2 124 796	37 939	0	0
Sum disponering		-2 124 796	37 939	0	0

715 Mysen Borettslag A/L



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	478 700	478 700
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		478 700	478 700
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		52 045	20 115
Forskuddsbetalte kostnader		113 084	108 900
Bank		135 796	390 657
Sum omløpsmidler		300 925	519 671
SUM EIENDELER		779 625	998 371

715 Mysen Borettslag A/L



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	9	1 600	1 600
Udekket tap	10	-3 166 689	-1 041 892
Sum egenkapital		-3 165 089	-1 040 292
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11, 13	3 887 687	1 991 440
Borettsinnskudd	12, 13	46 400	46 400
Sum langsiktig gjeld		3 934 087	2 037 840
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		701	0
Leverandørgjeld		17 202	98
Påløpne renter		-7 276	0
Annen kortsiktig gjeld		0	725
Sum kortsiktig gjeld		10 626	823
Sum gjeld		3 944 714	2 038 663
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		779 625	998 371

Pant og sikkerhetsstillelse

13

Styret i Mysen Borettslag A/L

Mats Aksel Gangnes
Styreleder

Karin Siljeholt
Styremedlem

Veronika Alise Lundemo
Styremedlem

715 Mysen Borettslag A/L



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsrate for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	617 280	599 808
Stipulerte renter	37 440	72 960
Stipulerte avdrag	190 080	172 032
Sum	844 800	844 800

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-2 400
Sum	8 460	6 060

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



NOTER

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	60 000	60 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 363	4 300
Sum	64 363	64 300

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	2 289 763	198 173
Vedlikehold VVS	7 006	10 078
Vedlikehold utvendige anlegg	134 400	64 384
Brannsikring	18 314	13 571
Kostnader til dugnad	1 349	0
Egenandel forsikringsskader	0	10 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	10 075	9 650
Gressklipping	12 875	15 125
Sum	2 473 781	320 980

Note 5 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	14 464	7 108
Sum	14 464	7 108

Note 6 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	70 088	68 270
Sum	70 088	68 270



NOTER

Note 7 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	6 685	7 762
Lyspærer, sikringer m.m.	871	0
Sanitær- og renholdskostnader	89	0
Verktøy og redskaper	10 070	3 377
Inventar	179	2 902
Nøkler, låser og skilt	0	6 598
Kontorrekvisita	569	592
Generalforsamling/årsmøte	3 676	5 846
Andre kontorkostnader	300	300
Porto	0	208
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	479
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 955	3 139
Sum	25 393	31 202

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	478 700
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	478 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	478 700

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	16	100	1 600

Note 10 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Udekket tap pr. 01.01	-1 041 892	-1 079 831
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-2 124 796	37 939
Udekket tap pr. 31.12	-3 166 689	-1 041 892

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

**NOTER****Note 11 - Pantelån**

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP	Boligbanken ASA
Formål:	Refinansiering/Terr	Skifte av vinduer	Rehabilitering	
Låne nummer:	60408006387	60308092227	62018126694	96660136328
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2017	2014	2021
Rentesats:	2.15 %	1.90 %	1.90 %	2.10 %
Beregnet innfridd:	29.11.2021	24.02.2021	24.02.2021	31.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	3 992 000	1 400 000	1 500 000	3 897 713
Lånesaldo 01.01:	0	1 073 676	917 764	0
Avdrag i perioden:	3 992 000	1 073 676	917 764	10 026
Opptak i perioden:	3 992 000	0	0	3 897 713
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	3 887 687
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	3 243 554

Note 12 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	3 934 087	2 037 840
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	478 700	478 700
Pant og sikkerhetsstillelse	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	3 944 113	2 946 400



NOTER

Note 14 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	518 848	663 186
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-2 124 796	37 939
Opptak langsiktig gjeld	7 889 713	0
Avdrag langsiktig gjeld	-5 993 466	-182 277
B. Årets endringer disponible midler	-228 549	-144 338
C. Disponible midler 31.12	290 299	518 848
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	300 925	519 671
- Kortsiktig gjeld	10 626	823
= Disponible midler 31.12	290 299	518 848



Resultat og balanse med noter for Mysen Borettslag A/L.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Mysen Borettslag A/L

Styreleder	Mats Aksel Gangnes (sign.)	21.02.2022
Styremedlem	Karin Siljeholt (sign.)	21.02.2022
Styremedlem	Veronika Alise Lundemo (sign.)	21.02.2022



Til generalforsamlingen i Mysen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Mysen Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 124 796. Årsregnskapet 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 informasjon i årsberetningen 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





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.

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

Lillestrøm, 23. februar 2022

SLM Revisjon AS

Anne Grethe Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

