



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 922 526
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MORTENSRUD TORG 4
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 08.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 914922526

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 255 300	1 173 180
Sum inntekter		1 255 300	1 173 180
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 156 780	1 139 829
Sum kostnader		1 213 830	1 196 879
Driftsresultat		41 470	-23 699
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 712	11 576
Sum finansinntekter		18 712	11 576
Annen finanskostnad		32	
Sum finanskostnader		32	0
Netto finans		18 680	11 576
Resultat før skattekostnad		60 150	-12 123
Årsresultat		60 150	-12 123
Totalresultat		60 150	-12 123
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		60 150	-12 123
Sum overføringer og disponeringer		60 150	-12 123



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 286	22 918
Sum varige driftsmidler		29 286	22 918
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 286	22 918
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		40 839	48 453
Andre fordringer		18 155	14 361
Sum fordringer		58 994	62 814
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		796 602	719 985
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		796 602	719 985
Sum omløpsmidler		855 597	782 800
SUM EIENDELER		884 883	805 717

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		715 303	655 153
Sum opptjent egenkapital		715 303	655 153
Sum egenkapital		715 303	655 153
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		53 192	30 416
Annen kortsiktig gjeld		116 389	120 149
Sum kortsiktig gjeld		169 580	150 565
Sum gjeld		169 580	150 565
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		884 883	805 717



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 378087

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 922 526
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MORTENSRUD TORG 4
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 914 922 526
SAMEIET MORTENSRUD TORG 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 255 300	1 173 180
Sum inntekter		1 255 300	1 173 180
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 156 780	1 139 829
Sum kostnader		1 213 830	1 196 879
Driftsresultat		41 470	-23 699
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 712	11 576
Sum finansinntekter		18 712	11 576
Annen finanskostnad		32	
Sum finanskostnader		32	0
Netto finans		18 680	11 576
Resultat før skattekostnad		60 150	-12 123
Årsresultat		60 150	-12 123
Totalresultat		60 150	-12 123
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		60 150	-12 123
Sum overføringer og disponeringer		60 150	-12 123



Organisasjonsnr: 914 922 526
SAMEIET MORTENSRUD TORG 4

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		29 286	22 918
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 286	22 918
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		40 839	48 453
Andre fordringer		18 155	14 361
Sum fordringer		58 994	62 814
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		796 602	719 985
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		796 602	719 985
Sum omløpsmidler		855 597	782 800
SUM EIENDELER		884 883	805 717
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	715 303	655 153
Sum opptjent egenkapital	715 303	655 153
Sum egenkapital	715 303	655 153
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	53 192	30 416
Annen kortsiktig gjeld	116 389	120 149
Sum kortsiktig gjeld	169 580	150 565
Sum gjeld	169 580	150 565
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	884 883	805 717



Organisasjonsnr: 914 922 526
SAMEIET MORTENSRUD TORG 4

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 2025

Innkalling

S.nr. 2379

SAMEIET MORTENSRUD TORG 4



Velkommen til årsmøte i SAMEIET MORTENSRUD TORG 4

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 8. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2379>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET MORTENSRUD TORG 4



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
John Arne Kyvik og Samira Guliyeva 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. Revisjonsberetning 2024.pdf
2. Regnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- John Arne Kyvik

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjell Biseth Johansson

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Truls André Enger



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 styremøter siden årsmøtet 12.4.2024. Nedenfor et utdrag av saker som styret har arbeidet med siden årsmøtet 12.4.2024

Økonomi

I 2023 hadde sameiet et overskudd på 60.150. Dette var 1.150 bedre enn budsjettet. Avviket ligger i hovedsak konto 6603 Drift/Vedlikehold Elektro, konto 6606 Drift/vedlikehold heiser og konto 6741 Vakthold.

Konto 6606 Drift/vedlikehold Heis

I 2024 har drift og vedlikehold av heisen kostet sameiet 194.863. Dette er 124.863 mer enn budsjettet. Hovedårsaken var noen remmer som var blitt defekte og måtte byttes etter 10 års drift.

Konto 6751 Vakthold

Da budsjettet for 2023 ble fastsatt, hadde vi store utfordringer med ungdommer som ruset seg i garasjen, forsøpelt og fikk beboere til å føle seg utrygge. Derfor inngikk både vårt Garasjesameiet og nabogarasjen under Helga Vaneks Vei 5, 7 og 9 en vaktholdsavtale med Sikkerhetsgruppen Nordstrand.

Vi hadde også hatt noe besøk i våre fellesområder og i bodanlegget. Styret besluttet å følge med på situasjonen og om nødvendig inngå en vaktholdsavtale for disse områdene. Derfor inneholdt 2023-budsjettet 50.000.

Vakthold med Sikkerhetsgruppen Nordstrand har redusert utfordringene betydelig – både i garasjen, våre fellesområder og bodanlegget. Likevel har styret for sikkerhets skyld satt av penger til vakthold både i 2024- og i 2025-budsjettet.

Elektrisk anlegg / Konto 6603 Drift/Vedlikehold Elektro

Vi har avtale med Lux Elektro om årlig kontroll av sameiets elektriske anlegg og nødvendig vedlikehold. Dette ble ikke gjennomført i 2024. Når vi likevel brukte 76.985 på drift/vedlikehold elektro (51.985 mer enn budsjettet), henger det sammen med installasjon av varmekabler foran hovedinngangsdøren vår (41.824) og installasjon av undermålere for å skille fellesstrøm mellom sameiene Mortensrud Torg 3 og 4.

Bakgrunnen for installasjon av varmekabler foran hovedinngangen vår var at vi hver vinter har hatt problemer å holde døren lukket og låst på grunn av oppsamling av is og sne i dørkarmen. På grunn av varmekablene har vi unngått slike problemer gjennom vinteren 2024/2025. Vi har også unngått is og sne helt inntil døren.

Mortensrud Torg 3 og 4 har et felles strømabonnement for strøm til fellesarealer og garasjen under de 3 blokkene våre. I 2024 har vi brukt 34.040 på undermålere for å få en korrekt fordeling av strømregningen mellom de 2 sameiene. Vi har viderefakturert 50% av denne regningen til Mortensrud Torg 4.

Etter installasjon av disse målerene har vi sett at vår andel av strømforbruket faktisk er lavere enn vi har trodd til nå. En riktigere fordeling av strømregningen vil gi oss lavere strømkostnader i 2025.

Vedlikehold utstyr for fjernvarme avlesning – mai 2025

10 år er gått siden bygget var nytt. Vi må derfor regne med at det blir et økende behov for vedlikehold og oppgraderinger fremover.

I 2025 må vi ha vi vedlikeholde avlesningsutstyret for fjernvarme som er plassert inne i leilighetene. På samme måte som for årlig service/vedlikehold av gasspeisen, vil alle leilighetene få tildelt et tidspunkt for servicen. Hvis servicetekniker og rørlegger får tilgang til leiligheten på oppsatt tid, vil kostnaden være dekket av felleskostnadene.

Andre temaer

Lekkasje i gang mellom inngangspartiet vårt og bodanlegget

Styret har reklamert på feilen før utløp garantitiden. Utbygger erkjenner ansvar for å utbedre feilen og det har



gjort tiltak i 2023. Likevel opplevde vi en større lekkasjetilfelle tidlig i 2023 - da vi hadde veldig mye snø i den utvendige trappen mellom blokkene (langt opp på veggen) og ekstrem tining.

Vi har ikke sett tegn til lekkasje det siste året.

Dører, låser, dørpumper og beslag

Sameiet har avtale med Access Låsspesialisten AS om ettersyn/vedlikehold av hoveddørene våre og dører i fellesområdene våre.

Renhold

Kvaliteten på renhold i bygget vårt har vært utfredsstillende gjennom flere år, men etter at Samira har brukt mye tid på tett oppfølging av renholdsfirmamet gjennom 2023 og 2024, har situasjonen blitt bedre

Viftestøy fra Senter Syd

Styret har gjentatte ganger vært i kontakt med Thon Gruppen og Senter Syd om støy fra vifteanlegget på sentertaket – uten at vi problemet er blitt løst. Kjell Johansson, som arbeider med saken på vegne av styret fikk signaler i 2024 om at problemene ble tatt på alvor og at det ville bli iverksatt tiltak for å bedre situasjonen.

Siden saken ikke er løst enda, må styret fortsette å arbeide med saken. Kjell har allerede kontaktet Thon gruppen / Senter Syd flere ganger i 2025 om denne saken.

Gass

Gassspeisene i Sameie Mortensrud Torg 1, 2, 3 og 4 er del av et gassanlegg med gasstanker ved avfallscontainerne utenfor politikontoret. Etter at Sameiet Mortensrud Torg 1 har hatt ansvar for vårt felles gassanlegg på vegne av de 4 sameiene i 10 år, gikk ansvaret over til Sameiet Mortensrud Torg 4 fra 1.1.2023.

For vårt sameie ble kontroll/service på gassspeiser og avlesning av gassforbruk gjennomført 27. og 28.1.2025. Gassteknikeren fikk tilgang til samtlige leiligheter i sameiet vårt og fikk gjennomført service/kontroll og avlesning gassforbruk.

Vibbo – Elektronisk kommunikasjon mellom styret og eiere/beboere

For at alle skal få rask tilgang til viktig informasjon må alle eiere og beboere bruke Vibbo. De som leier ut leiligheten oppfordres til å legge leietaker inn på Vibbo slik at de kan motta informasjon direkte.

Ta kontakt med styret hvis du ikke ønsker elektronisk kommunikasjon, men i stedet ønsker å få viktig informasjon i postkassen. Det er et alternativ å gi andre familiemedlemmer tilgang til Vibbo, hvis du ikke ønsker å bruke Vibbo selv.

Kontakt styret dersom du trenger hjelp til å legge inn familie eller leietaker på Vibbo.

OBOS-nøkkelen

OBOS-nøkkelen er installert på hoveddøren vår mot torget. Det betyr at du kan låse opp med mobiltelefonen din. Informasjon om hvordan du kommer i gang, er lagt på Vibbo. Der kan du også lese om hvordan du også kan installere OBOS-nøkkelen på inngangsdøren til egen leilighet.



Til årsmøtet i Sameiet Mortensrud Torg 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Mortensrud Torg 4 som viser et overskudd på kr. 60.150. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater 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 selskapet 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 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 selskapets 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0168 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 9397.05.05914	Organisasjonsnr: 975 800 679 4024
--	---	--------------------------------------



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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0168 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

914922526



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 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.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 686 017,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET MORTENSRUD TORG 4
ORG.NR. 914 922 526, KUNDENR. 2379**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 255 300	1 173 180	1 253 000	1 373 464
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 255 300	1 173 180	1 253 000	1 373 464
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-4 938	-4 438	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-65 705	-62 400	-66 500	-70 000
Konsulenthonorar	6	-2 052	-4 149	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-345 122	-361 614	-245 000	-296 000
Forsikringer		-107 858	-102 696	-113 000	-136 000
Kommunale avgifter	8	-286 839	-244 281	-287 000	-327 000
Kostnader sameie	15	-56 818	-77 050	-63 000	-74 592
Energi/fyring		-41 324	-41 056	-42 000	-42 000
TV- anlegg/bredbånd		-112 052	-108 319	-110 000	-116 564
Andre driftskostnader	9	-134 073	-133 826	-195 500	-229 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 213 830	-1 196 879	-1 194 000	-1 363 356
DRIFTSRESULTAT		41 470	-23 699	59 000	10 108
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	18 712	11 576	0	0
Finanskostnader	11	-32	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		18 680	11 576	0	0
ÅRSRESULTAT		60 150	-12 123	59 000	10 108
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		60 150	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-12 123		



SAMEIET MORTENSRUD TORG 4
ORG.NR. 914 922 526, KUNDENR. 2379

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	29 286	22 918
SUM ANLEGGSMIDLER		29 286	22 918
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		40 839	48 453
Forskuddsbetalte kostnader		0	309
Andre kortsiktige fordringer	12	18 155	14 052
Driftskonto OBOS-banken		429 330	276 619
Sparekonto OBOS-banken		367 272	443 366
SUM OMLØPSMIDLER		855 597	782 800
SUM EIENDELER		884 883	805 717
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		715 303	655 153
SUM EGENKAPITAL		715 303	655 153
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 132	19 688
Leverandørgjeld		53 192	30 416
Energiavregning	13	98 808	91 608
Underregnskap Gass	14	7 449	8 853
SUM KORTSIKTIG GJELD		169 580	150 565
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		884 883	805 717
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	46 157	107 065

Oslo, 06.03.2025

Styret i Sameiet Mortensrud Torg 4

John Arne Kyvik /s/

Samira Guliyeva /s/

Kjell Biseth Johansson
/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 141 956
TV/Internett	113 344
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 255 300

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 938.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 052
SUM KONSULENTHONORAR	-2 052

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 978
Drift/vedlikehold elektro	-76 985
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-605
Drift/vedlikehold heisanlegg	-194 863
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-19 224
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 410
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-11 057
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-345 122

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-204 824
Renovasjonsavgift	-82 014
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-286 839

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-50 693
Renhold ved firmaer	-74 960
Andre fremmede tjenester	-5 397
Trykksaker	-95
Andre kontorkostnader	-179
Porto	-75
Bank- og kortgebyr	-2 675
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-134 073

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter bank	17 455
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	230
Andre renteinntekter	1 027
SUM FINANSINTEKTER	18 712

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-32
SUM FINANSKOSTNADER	-32

NOTE: 12

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturering strøm	18 155
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 155

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-284 808
SUM INNETEKTER	-284 808

KOSTNADER

Fjernvarme	186 000
SUM KOSTNADER	186 000

SUM ENERGIAVREGNING	-98 808
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 14**UNDERREGNSKAP GASS**

Å konto innbetalinger	-28 164
Gass	20 715
SUM UNDERREGNSKAP GASS	-7 449

NOTE: 15**GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 25/291 deler av Mortensrud Torg Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Mortensrud Torg Garasjesameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i garasjesameiet og utgjør kr 46 157

Selskapets andel i Mortensrud Torg Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Mortensrud Torg Garasjesameie er



inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 8.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.25

Selskapsnummer: 2379 Selskapsnavn: SAMEIET MORTENSRUD TORG 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kjersti Hjelset er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>John Arne Kyvik og Samira Guliyeva er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</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 50 000,-.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

John Arne Kyvik

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Kjell Biseth Johansson

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Truls André Enger



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.