



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 867 044
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS, Selskapsnr. 6474
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: 25.03.2025

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, 22.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948867044

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		1 786 804	1 581 964
Sum inntekter		1 786 804	1 581 964
Kostnader			
Lønnskostnad		81 011	68 460
Annen driftskostnad		1 097 222	923 997
Sum kostnader		1 178 233	992 457
Driftsresultat		608 571	589 507
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 766	1 319
Sum finansinntekter		4 766	1 319
Annen finanskostnad		369 332	325 957
Sum finanskostnader		369 332	325 957
Netto finans		-364 566	-324 638
Resultat før skattekostnad		244 005	264 869
Årsresultat		244 005	264 869
Totalresultat		244 005	264 869
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		244 005	264 869
Sum overføringer og disponeringer		244 005	264 869



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		2 230 962	2 230 962
Sum varige driftsmidler		2 230 962	2 230 962
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		5 983	6 145
Sum finansielle anleggsmidler		5 983	6 145
Sum anleggsmidler		2 236 945	2 237 107
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 028	8 024
Sum fordringer		9 028	8 024
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		338 686	368 216
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		338 686	368 216
Sum omløpsmidler		347 714	376 240
SUM EIENDELER		2 584 659	2 613 347

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 243 884	4 487 889
Sum opptjent egenkapital		-4 243 884	-4 487 889
Sum egenkapital		-4 241 084	-4 485 089
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 865 454	6 092 251
Øvrig langsiktig gjeld		946 386	946 564
Sum annen langsiktig gjeld		6 811 840	7 038 815
Sum langsiktig gjeld		6 811 840	7 038 815
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 955	50 803
Leverandørgjeld		9 698	8 818
Annen kortsiktig gjeld		2 250	
Sum kortsiktig gjeld		13 903	59 621
Sum gjeld		6 825 743	7 098 436
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 584 659	2 613 347



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 362477

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 867 044
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS, Selskapsnr. 6474
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: 25.03.2025

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, 24.04.2025



Organisasjonsnr: 948 867 044
MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 786 804	1 581 964
Sum inntekter		1 786 804	1 581 964
Kostnader			
Lønnskostnad		81 011	68 460
Annen driftskostnad		1 097 222	923 997
Sum kostnader		1 178 233	992 457
Driftsresultat		608 571	589 507
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 766	1 319
Sum finansinntekter		4 766	1 319
Annen finanskostnad		369 332	325 957
Sum finanskostnader		369 332	325 957
Netto finans		-364 566	-324 638
Resultat før skattekostnad		244 005	264 869
Årsresultat		244 005	264 869
Totalresultat		244 005	264 869
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		244 005	264 869
Sum overføringer og disponeringer		244 005	264 869



Organisasjonsnr: 948 867 044
MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D BORETTSLAG

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		2 230 962	2 230 962
Sum varige driftsmidler		2 230 962	2 230 962
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		5 983	6 145
Sum finansielle anleggsmidler		5 983	6 145
Sum anleggsmidler		2 236 945	2 237 107
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 028	8 024
Sum fordringer		9 028	8 024
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		338 686	368 216
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		338 686	368 216
Sum omløpsmidler		347 714	376 240
SUM EIENDELER		2 584 659	2 613 347
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	4 243 884	4 487 889
Sum opptjent egenkapital	-4 243 884	-4 487 889
Sum egenkapital	-4 241 084	-4 485 089
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 865 454	6 092 251
Øvrig langsiktig gjeld	946 386	946 564
Sum annen langsiktig gjeld	6 811 840	7 038 815
Sum langsiktig gjeld	6 811 840	7 038 815
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 955	50 803
Leverandørgjeld	9 698	8 818
Annen kortsiktig gjeld	2 250	
Sum kortsiktig gjeld	13 903	59 621
Sum gjeld	6 825 743	7 098 436
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 584 659	2 613 347



Organisasjonsnr: 948 867 044
MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D 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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6474

MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

25. mars 2025 kl. 18:00, Oslo Handelsgymnas.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristin Moseby som møteleder.

Forslag til vedtak

Kristin Moseby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristin Moseby som protokollfører. Protokollvitne(r) velges på generalforsamling.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristin Moseby foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes med overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. ÅRSRAPPORT FOR 2024.pdf
2. Styrets arbeid 2024-2025.pdf
3. Kommentarer til årsregnskap 2024 og budsjett 2025.pdf
4. 6474 Munkedamsveien 79 B C D Brl.pdf
5. 6474 Årsregnskap 2024 Munkedamsveien 79 BCD Borettslag.pdf
6. Annen informasjon om borettslaget.pdf



Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 71 000 iht budsjett.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 71 000 iht budsjett 2025.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

A. Som leder foreslås:

Steinar Charles Fasting Munkedamsveien 79 B

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Hilde Renate Haugen Engerud Munkedamsveien 79 B

Som styremedlemmer foreslås:

Erik Amble Haugen Munkedamsveien 79B

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Siri Lindeman Munkedamsveien 79B

2. Torfinn Lie Munkedamsveien 79C

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Arve Munthe Ommedal Munkedamsveien 79 C

E. Som valgkomité foreslås:

Inge Magnar Bjørge Munkedamsveien 79 D

Arve Munthe Ommedal Munkedamsveien 79 C

23.02.2025

I valgkomiteen for Munkedamsveien 79 B C D BrI

Inge Magnar Bjørge

Arve Munthe Ommedal

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steinar Charles Fasting

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Amble Haugen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Siri Lindeman
- Torfinn Lie

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Arve Munthe Ommedal

Sak 9

Valg av valgkomite

Innstilling

Det foreslås at Arve Munthe Ommedal og Inge Magnar Bjørge velges som valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Arve Munthe Ommedal
- Inge Magnar Bjørge





Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024 -2025. Se vedlegg.



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Fasting	Munkedamsveien 79 B
Styremedlem	Torfinn Lie	Munkedamsveien 79 C
Styremedlem	Hilde Renate Haugen Engerud	Olaf Bulls Vei 13 B
Varamedlem	Siri Lindeman	Christies Gate 5
Varamedlem	Anne Grete Jarencio Thunes	Munkedamsveien 79 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Arve Munthe Ommedal Munkedamsveien 79 C

Valgkomiteen

Inge Magnar Bjørge Munkedamsveien 79 D
Arve Munthe Ommedal Munkedamsveien 79 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post: munkedamsveien@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via vibbo.no/munkedamsveien-79-b-c-d

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 Munkedamsveien 79 B C D Brl

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Munkedamsveien 79 B C D Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948867044, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 211/146. Første innflytting skjedde i 1973. Tomten er kjøpt og er på 1 423 m².

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.

Munkedamsveien 79 B C D Brl 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 PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 styremøter inklusiv budsjett- og regnskapsmøte.

Styremedlemmene har også i tillegg hatt en rekke telefonsamtaler.

STØRRE VEDLIKEHOLD – OG REHABILITERING.

VEDLIKEHOLDSPLAN 1.

STYRET HAR KOMMET FREM TIL FØLGENDE VEDLIKEHOLDSPLAN FREMMER:

FØRST OG FREMST MÅ TAKVANNAVLØPET/RØRET FRA GARASJE TIL TAKET MELLOM 4. ETASJE skiftes. Det skulle vise seg å bli problematisk med hindringer og utsettelse.

Allerede i 2023 startet arbeidet med tilstandsvurdering / rehabilitert av takvannløpet. Oppdraget med vurdering var nødvendig også fordi reparasjonen etter den forferdelige takvannlekkasjen i 2023 i 3. etasje var kun en midlertidig løsning.

Ingeniørene og forsikringsselskapet fortalte og anbefalte at hele røret fra 4. etasje til garasjen måtte skiftes i sin hele lengde for at vårt forsikringsselskap og rørlegger senere kan gå god for at det unngås vannlekkasjer i fremtiden og at takvannløpsrør dekkes av vår forsikring.

Styrets leder ble i hele 2024 spesielt på formiddagene involvert i mange befaringer for rørleggere, OBOS sin rådgiver og forsikringsselskapet for at det skulle komme frem til en god fremtidig løsning. Vi har hatt skifte av røret ut på anbud. Det er mange hensyn å ta for at arbeidet skal bli ett varig godt arbeid.

(I skrivende stund har styreleder befaringer / visning med video – rørinspeksjonsfirma for å finne ut om det nye røret fra garasjen til taket i 4. etasje kan kobles sammen med det gamle vannrøret med de 3 egne sluker på taket.)

VEDLIKEHOLDSPLAN 2.

UTSKIFTING AV BALKONGDØRER / VINDUER.

STYRET HAR STARTET UTSKIFTING AV 2 STK. BALKONGDØRER OG VINDUER I 2024.

Styret mener dette bør gjøres raskere.

Det er igjen 16 stk. Balkongdører pluss noen vinduer. Styret mener vi må fremskynde utskifting av alle resterende balkongdører samtidig. Det er målet. Det er mye mer demokratisk. I tillegg så er det innkommet mange svar på styrets spørreundersøkelse i 2023 om at det er behov for utskifting i mange leilighet.



55 år er også mer enn normal levetid for slike dører og vinduer.

Det vil tas opp et mindre lån for å gjennomføre utskiftning av samtlige resterende 16 balkongdører. Dette er ikke lagt inn i budsjettet for 2025.

DET BLE 14.08.2024 UTFØRT REVISJON OG ELEKTRISK TILSYN I MUNKEDAMSVEIEN 79 BCD – FELLES ROM SLIK SOM TRAPPER, GANGER GARASJE, SIKRINGSSKAP OG VASKERI ETC.

Tilstede ved tilsynet og kontrollen 14.08.2024 var styreleder Steinar Fasting fra borettslaget og S. Knudsen fra Reilers Elsikkerhet a/s. Kontrollen som ble gjort omfattet sikringsskap, hovedtavle i sykkelbod, sikringsskap i vaskeriet, felles kjeller, oppganger, bomberom og garasje.

Det ble avdekket / registrert 6 avvik som måtte rettes og utbedres.

Det var ingen meget alvorlige avvik/feil.

Synlig for beboere bl.a. nye taklamper i vaskeriet.

Det var flere avvik i sikringsskapene og hovedtavle. Dette gjelder spesielt at materiell ikke var merket tilstrekkelig.

Bruksanvisninger for jordfeilvarsler / bryter manglet en rekke steder i sikringsskapene.

03.10.2024.

Borettslaget er nå godkjent av og i samsvar med krav etter den offentlige kontroll av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

I regi av styreleder Steinar Fasting ble alle avvik/mangler/påvist / rettet / feil utbedret av Boligelektrikeren a/s 03.10.2024 slik at den lovpålagte dokumentasjonen for det elektriske anlegg i Munkedamsveien 79 bcd nå er rettet og godkjent.

Flere sikringsskap var ulåste og det gjøres samtidig oppmerksom på at såkalte «OL» - nøkler til sikringsskapene fås kjøpt f.eks. i Jernia og tilsvarende butikker.

VEDLIKEHOLD AV VASKERIET.

Vaskeriet trenger en oppussing.

De daglige drifts- og administrative arbeidsoppgaver utføres av styreleder.

OMSATTE BOLIGER SIDEN FORRIGE GENERALFORSAMLING

- Andel 17 solgt 30.09.2024 kr 4 600 000
- Andel 21 solgt 15.04.2024 kr 6 700 000



- Andel 25 solgt 02.10.2024 kr 6 190 000
- Andel 27 solgt 28.01.2025 kr 6 375 000

Steinar Fasting

Styreleder

BRL Munkedamsveien 79 bcd.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

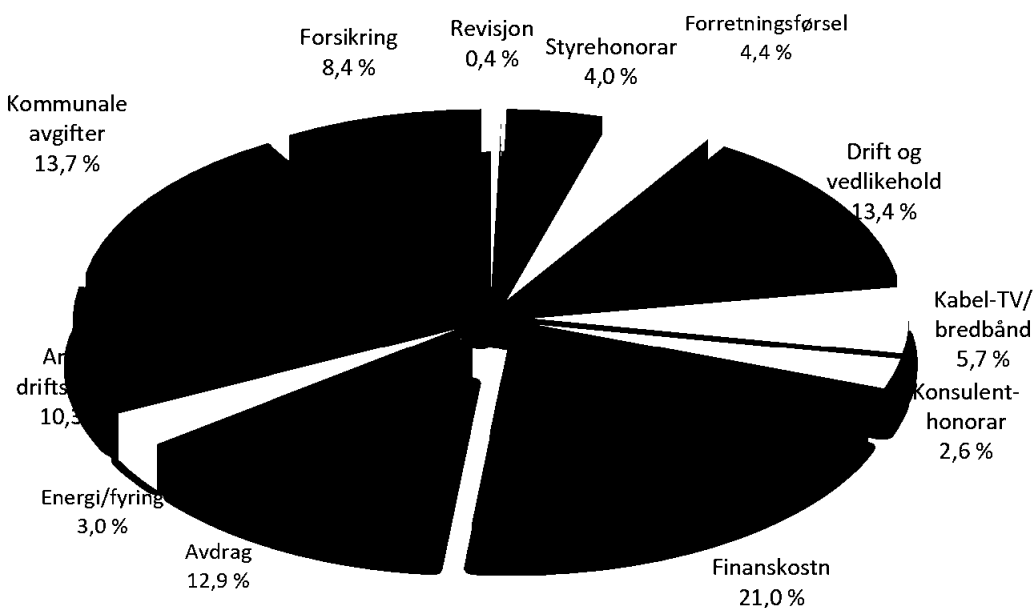
Resultat

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.

Kostnadsdiagram 2024





Budsjett 2025

Drift og vedlikehold

Drift og vedlikehold er budsjettet med kr 350 000 til ordinær drift, arbeid med rør /takvannløp samt ev. utskiftning av enkelte balkongdører.

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, 18% for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er bl.a. en følge av indeksjustering på bygninger på 3,6 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Munkedamsveien 79 B C D Brl.

Lån

Munkedamsveien 79 B C D Brl har lån i OBOS Boligkreditt. Lånet har flytende rente på 6,1% per 24.02.25, månedlige terminforfall og løper fram til 30.03.2040. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med ca 4%, det henvises til varsel til styret av 30.11.24. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 8% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Munkedamsveien 79 B C D Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Munkedamsveien 79 B C D Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 4 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforetaksregnskap 04/74 Munkedamsveien 79 B C D Brl.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som 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>.

Oslo, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D BORETTSLAG ORG.NR. 948 867 044, KUNDENR. 6474

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		316 619	287 265
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		244 005	264 869
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-226 797	-235 480
Innsk. øremerk. bankkto		-16	-36
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		17 192	29 353
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		333 811	316 619
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		347 714	376 240
Kortsiktig gjeld		-13 903	-59 621
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		333 811	316 619



MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D BORETTSLAG
ORG.NR. 948 867 044, KUNDENR. 6474

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap - 2023 -	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 762 230	1 575 920	1 763 000	1 917 000
Andre inntekter	3	24 574	6 044	0	10 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 786 804	1 581 964	1 763 000	1 927 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 011	-8 460	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-64 000	-60 000	-64 000	-71 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-7 625	-7 500	-8 000
Andre honorarer		-7 000	0	-7 000	0
Forretningsførerhonorar		-77 895	-73 975	-78 415	-82 000
Konsulenthonorar	7	-46 206	-17 722	-14 000	-14 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-235 700	-62 342	-370 000	-350 000
Forsikringer		-147 935	-128 962	-138 000	-171 000
Kommunale avgifter	9	-240 917	-226 101	-236 000	-270 000
Energi/fyring		-53 597	-36 032	-38 000	-48 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 464	-173 037	-110 000	-106 000
Andre driftskostnader	10	-181 284	-192 600	-220 000	-210 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 178 233	-992 457	-1 298 515	-1 346 000
DRIFTSRESULTAT		608 571	589 507	464 485	581 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 766	1 319	0	0
Finanskostnader	12	-369 332	-325 957	-372 300	-352 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-364 566	-324 638	-372 300	-352 000
ÅRSRESULTAT		244 005	264 869	92 185	229 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		244 005	264 869		



MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D BORETTSLAG

ORG.NR. 948 867 044, KUNDENR. 6474

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 825 962	1 825 962
Tomt		405 000	405 000
Miljøbankkonto, øremerket		5 983	6 145
SUM ANLEGGSMIDLER		2 236 945	2 237 107
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		9 028	8 024
Driftskonto OBOS-banken		224 675	267 849
Sparekonto OBOS-banken		114 011	100 367
SUM OMLØPSMIDLER		347 714	376 240
SUM EIENDELER		2 584 659	2 613 347
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Udekket tap	14	-4 243 884	-4 487 889
SUM EGENKAPITAL		-4 241 084	-4 485 089
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 865 454	6 092 251
Borettsinnskudd	16	940 600	940 600
Avsetning bomiljøtiltak	17	5 786	5 964
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 811 840	7 038 815
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 698	8 818
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		1 955	31 872
Påløpte avdrag		0	18 931
Annen kortsiktig gjeld		2 250	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 903	59 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 584 659	2 613 347



Pantstillelse	18	8 810 000	8 810 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2025

Styret i Munkedamsveien 79 B C D Borettslag

Steinar Charles Fasting/s/

Hilde Renate Haugen Engerud/s/

Torfinn Lie/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 589 714
Garasjeleie	168 000
Lokaler	5 520
Eiendomsskatt	3 896
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 767 130

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 762 230

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vid.fakturering - vannskade	8 656
El-lad	8 773
Miljøfond	6 145
Nøkler	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	24 574

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 011
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 011

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 64 000.

I tillegg har styret fått dekket bespising for kr 7 854, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-28 958
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 248
SUM KONSULENTHONORAR	-46 206

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-103 387
Drift/vedlikehold VVS	-50 151
Drift/vedlikehold elektro	-20 918
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 905
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 108
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 232
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-235 700

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 899
Vann- og avløpsavgift	-170 508
Renovasjonsavgift	-66 509
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-240 917

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-10 629
Lyspærer og sikringer	-411
Vaktmestertjenester	-49 860
Renhold ved firmaer	-50 040
Snørydding	-52 400
Andre fremmede tjenester	-1 048
Trykksaker	-2 730
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 854
Andre kontorkostnader	-235
Porto	-850



Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-655
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-181 284

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 106
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 660
SUM FINANSINNTEKTER	4 766

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-365 148
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-184
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 000
SUM FINANSKOSTNADER	-369 332

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1972	1 825 962
SUM BYGNINGER	1 825 962

Tomten ble kjøpt i 1972.

Gnr.211/bnr.146

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

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2017	-7 765 836
Nedbetalt tidligere	1 673 585
Nedbetalt i år	226 797
	-5 865 454
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 865 454



NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1972 -940 600

SUM BORETTSINNSKUDD -940 600

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -5 786

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -5 786

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 940 600

Pantelån 5 865 454

TOTALT 6 806 054

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 1 825 962

Tomt 405 000

TOTALT 2 230 962



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 566840. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023/2024	Utskiftning av balkongdører	Inntil 10 stk
2022	Skiftet inngangsdører til leilighetene	Brannsikrede dører
2021	Etablert ladeanlegg i garasje	
2020	Garasjeport	Ny motor og nye kabler til dørbryter. Service på nøkkelbryter ved port.
2020	Viftesystem	Ny indre avtrekksvifte for utlufting av leiligheter. Vibrasjonsdempende og isolerende oppheng.
2018	Utbedret elektrisk feil i garasjeport	
2018	Igangsatt forberedelser el-bil lading	I garasje
2017	Forarbeid rehabilitering vann- og avløp	
2015 - 2016	Rapport OBOS Prosjekt: Vann- og avløp	
2015 - 2016	Gjennomgang brannsikkerhet og tiltak	Utskiftning brannslukkere fellesområder, innstallering av trådløse varme- og røykdetektorer



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25

Selskapsnummer: 6474 Selskapsnavn: MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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