



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 088 778	1 030 832
Sum inntekter		1 088 778	1 030 832
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		858 116	962 626
Sum kostnader		915 166	1 019 676
Driftsresultat		173 612	11 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 638	205
Sum finansinntekter		2 638	205
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 638	205
Ordinært resultat før skattekostnad		176 250	11 361
Ordinært resultat etter skattekostnad		176 250	11 361
Årsresultat		176 250	11 361
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		176 251	11 361
Sum overføringer og disponeringer		176 251	11 361



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		37 320	
Sum varige driftsmidler		37 320	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		37 320	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 968	
Andre fordringer		24 071	412 140
Sum fordringer		30 039	412 140
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		720 830	635 796
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		720 830	635 796
Sum omløpsmidler		750 869	1 047 936
SUM EIENDELER		788 189	1 047 936

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		667 276	491 025
Sum opptjent egenkapital		667 276	491 025
Sum egenkapital		667 276	491 025
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		81 587	336 470
Annen kortsiktig gjeld		39 326	220 441
Sum kortsiktig gjeld		120 913	556 911
Sum gjeld		120 913	556 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		788 189	1 047 936



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503773

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 914 922 526
SAMEIET MORTENSRUD TORG 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 088 778	1 030 832
Sum inntekter		1 088 778	1 030 832
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		858 116	962 626
Sum kostnader		915 166	1 019 676
Driftsresultat		173 612	11 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 638	205
Sum finansinntekter		2 638	205
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 638	205
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		176 250	11 361
Årsresultat		176 250	11 361
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		176 251	11 361
Sum overføringer og disponeringer		176 251	11 361



Organisasjonsnr: 914 922 526
SAMEIET MORTENSRUD TORG 4

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		37 320	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		37 320	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 968	
Andre fordringer		24 071	412 140
Sum fordringer		30 039	412 140
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		720 830	635 796
Sum omløpsmidler		750 869	1 047 936
SUM EIENDELER		788 189	1 047 936
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	667 276	491 025
Sum opptjent egenkapital	667 276	491 025
Sum egenkapital	667 276	491 025
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	81 587	336 470
Annen kortsiktig gjeld	39 326	220 441
Sum kortsiktig gjeld	120 913	556 911
Sum gjeld	120 913	556 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	788 189	1 047 936



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 2023

Sameiet Mortensrud Torg 4

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 13. mai 2023

Selskapsnummer: 2379





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 10. mai kl. 09:00 og lukker 13. mai 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 avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Dersom du skal stemme med manuelt skjema sendes utfylt skjema til: oef@obos.no eller per post til OBOS Eiendomsforvaltning AS Haugenveien 13, 1423 Ski

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 forslåtte møteleder 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. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Truls André Enger og Dag William Haugeo Stang 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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.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 Johansson

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Samira Guliyeva



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Arne Kyvik	Helga Vaneks Vei 3 F
Styremedlem	Truls André Enger	Helga Vaneks Vei 3 F
Styremedlem	Dag William Haugeto Stang	Helga Vaneks Vei 3 F
Varamedlem	Kjell Johansson	Helga Vaneks Vei 3 F

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Mortensrud Torg 4

Sameiet består av 23 seksjoner.

Sameiet Mortensrud Torg 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914922526, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

180 601

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Mortensrud Torg 4 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 styremøter siden årsmøtet 12.5.2021. **Nedenfor et utdrag av saker som styret har arbeidet med siden årsmøtet 12.5.2021**

Økonomi

I 2022 fikk sameiet overskudd på 138.931. Dette er 69.931 mer enn budsjettet.

Regnskapet viser et overskudd på hele 176.251, men det er ikke reelt.



Sameiet har fra starten eid en andel av garasjesameiet, men vår andel av garasjesameiets egenkapital har ikke vært vist i regnskapet vårt. Dette er «korrigert» i 2022: Det har kommet en ny eiendel i balanseregnskapet på 37.320 («Andel egenkapital i fellesanlegg»). Fordi denne «korreksjonen» ble utført i 2022, er de samme 37.320 trukket fra på «kostnader sameie» i 2022. Dette har redusert driftskostnadene og økt overskuddet – uten at dette er reelt.

Sameiet egenkapital pr. 31.12.2022 var 629.956 uten «Andel egenkapital i fellesanlegg». Dette er ikke mye i forhold til kostbare vedlikeholdsoppgaver i årene fremover.

Totale **kostnader** på **952.486** (915.166 + 37.320) er 67.514 lavere enn budsjettert. Hovedårsaken er at vi har brukt 50.583 mindre til vedlikehold enn budsjettert.

Dører, låser, dørpumper og beslag

Dørene og låser trenger vedlikehold for å fungere tilfredsstillende. Siden forrige årsmøte har det vært behov for flere utrykninger fra låsesmed. Sameiet har nå inngått en avtale med Access Låsspesialisten AS om ettersyn/vedlikehold av hoveddørene våre og dører i fellesområdene våre.

Vi har byttet en defekt dørpumpe på hoveddøren til en ny. Denne er også lettere å vedlikeholde.

Uønsket besøk i garasje, bodanlegg og våre fellesområder

Ved årsskiftet startet Sikkerhetsgruppen Nordstrand opp vakthold både i garasjen vår og i garasjen på andre siden av bodanlegget (under Helga Vaneks Vei 5 – 9). Etter en liten innkjøringsperiode ser det ut til at utfordringen med uønsket besøk er sterkt redusert. Dette gjelder både garasjene, bodanlegget og våre fellesområder.

Styret har diskutert om vårt sameie trenger en tilleggsavtale med Sikkerhetsgruppen Nordstrand om vakthold hos oss. For øyeblikket ser det ikke ut til at dette er nødvendig, men styret vil følge med på situasjonen.

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 ble gjort et forsøk som så ut til å være vellykket. Dessverre var problemet tilbake etter noen måneder. Utbygger har lovet å komme tilbake for å tette lekkasjen.

Gulvvarme i leilighetene

Etter mange klager på gulvvarme i leilighetene spurte vi OAR – Oslo Akershus Rørleggerbedrift om å finne en løsning. Løsningen er 2-delt:

- for bedre tilførselen av varmt vann til fordelingsskapet i hver leilighet, har OAR gjort forbedringer i anlegget som leverer varmtvann leilighetene i Mortensrud Torg 3 og 4.
- Hvis det er strøm på batteriene i termostatene i leiligheten og det likevel er problemer med gulvvarmen i et eller flere rom i leiligheten, kan eier kontakte OAR for hjelp. Se mer informasjon på Vibbo. Eier må selv betale for dette.

Elektrisk anlegg

Vi har avtale med Lux Elektro om årlig kontroll av sameiets elektriske anlegg og nødvendig vedlikehold.



På grunn av et nytt forbud mot å produsere lysstoffrør og har styret besluttet å bytte til LED-lamper.

Elektronisk kommunikasjon mellom styret og eiere/beboere – Vibbo

Sameiet Mortensrud Torg 4 bruker Vibbo for kommunikasjon mellom styret og eiere/beboere. Dette gjør det mulig å kommunisere raskt når det plutselig skjer noe som alle bør være informert om. Med Vibbo kan beboere varsle styret raskt når noe skjer, og styret kan varsle alle raskt om at heisen står, service er bestilt osv.

På Vibbo finner du også informasjon om viktige temaer i sameiet vårt.

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 også 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.

De som ønsker det, kan også installere OBOS-nøkkelen på inngangsdøren til egen leilighet. Styret vil komme tilbake med mer informasjon.

Heisen

Etter at vi byttet styrekort i heisen på slutten av 2021 har heisen fungert bra.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Det er ikke noen større avvik mot budsjett.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 629 956,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Det er ikke budsjettert med større vedlikehold. Kun ordinær drift og vedlikehold i 2023.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Mortensrud Torg 4.

Lån

Sameiet Mortensrud Torg 4 har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 7,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Mortensrud Torg 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Mortensrud Torg 4 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 sameiet 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening	
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	975 800 679 mva
Vedlegg 1	11 av 22	Årsrapport.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo Vedlegg 1	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva Årsrapport.pdf
	Telefon: +47 23 31 07 20 12 av 22	



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 088 778	1 030 832	1 089 000	1 169 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 088 778	1 030 832	1 089 000	1 169 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-1 875	0	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-60 000	-55 357	-57 000	-63 000
Konsulenthonorar	6	-6 737	-6 116	-23 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-201 417	-241 937	-252 000	-225 000
Forsikringer		-96 071	-90 668	-96 000	-103 000
Kommunale avgifter	8	-203 698	-194 699	-205 000	-235 000
Andre anlegg		0	-55 500	-56 000	0
Kostnader sameie	15	-18 309	0	0	-62 720
Energi/fyring	9	-41 173	-44 862	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 464	-88 133	-96 000	-102 000
Andre driftskostnader	10	-128 371	-185 354	-128 000	-188 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-915 166	-1 019 676	-1 020 000	-1 101 220
DRIFTSRESULTAT		173 612	11 156	69 000	67 780
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 638	205	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 638	205	0	0
ÅRSRESULTAT		176 251	11 361	69 000	67 780
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		176 251			



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	37 320	0
SUM ANLEGGSMIDLER		37 320	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		363	5 763
Kundefordringer		5 968	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	212 305
Andre kortsiktige fordringer	12	23 708	194 072
Driftskonto OBOS-banken		650 581	-1
Sparekonto OBOS-banken		70 249	0
Innestående i andre banker		0	635 797
SUM OMLØPSMIDLER		750 869	1 047 936
SUM EIENDELER		788 189	1 047 936
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		667 276	491 025
SUM EGENKAPITAL		667 276	491 025
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 885	4 062
Leverandørgjeld		81 587	336 470
Energiavregning	13	14 233	204 805
Underregnskap gass	14	10 208	0
Annen kortsiktig gjeld		0	11 574
SUM KORTSIKTIG GJELD		120 913	556 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		788 189	1 047 936
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	57 416	146 705

Oslo, 21.03.2023

Styret i Sameiet Mortensrud Torg 4

John Arne Kyvik /s/

Truls André
Enger /s/

Dag W. Haugeto Stang /s/

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

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

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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	988 774
Kabel-tv	100 004
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 088 778

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 1 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 737
SUM KONSULENTHONORAR	-6 737

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 164
Drift/vedlikehold VVS	-26 620
Drift/vedlikehold elektro	-28 947
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-570
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 203
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-61 916
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 582
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 415
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-201 417

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-137 112
Renovasjonsavgift	-66 586
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-203 698

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-39 230
Andre fyringskostnader	-1 943
SUM ENERGI / FYRING	-41 173

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 400
Container	-1 954
Vaktmestertjenester	-43 279
Renhold ved firmaer	-71 447
Andre fremmede tjenester	-4 198
Trykksaker	-163
Andre kontorkostnader	-1 611
Telefon, annet	-543
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 736
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-128 371

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	974
Renter av sparekonto i OBOS-banken	391
Renter bank	7
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 138
Andre renteinntekter	129
SUM FINANSINTEKTER	2 638

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	23 708
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	23 708

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-271 108
SUM INNTEKTER	-271 108

KOSTNADER

Fjernvarme	256 875
SUM KOSTNADER	256 875

SUM ENERGIAVREGNING	-14 233
----------------------------	----------------

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**

Gass	13 996
Å konto	-24 204
SUM UNDERREGNSKAP GASS	-10 208

**NOTE: 15****GARANTIANSVAR**

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 garasjesameiet og utgjør kr 57 416.

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



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer 3867863. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 10.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.05.23

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>Truls André Enger og Dag William Haugeo Stang 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>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



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 Johansson

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Samira Guliyeva

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.