



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 816 468  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET MOHAGEN III  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Hoel Stabell  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 12.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 602 049	1 397 669
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 602 049</b>	<b>1 397 669</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		34 167	2 847
Annen driftskostnad		1 390 504	1 106 719
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 493 131</b>	<b>1 178 027</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>108 918</b>	<b>219 643</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 667	1 645
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 667</b>	<b>1 645</b>
Annen finanskostnad		196 839	129 002
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>196 839</b>	<b>129 002</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-189 172</b>	<b>-127 357</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-80 254</b>	<b>92 286</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-80 254</b>	<b>92 286</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-80 254</b>	<b>92 286</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-80 254	92 286
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-80 254</b>	<b>92 286</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		65 486	99 653
Sum varige driftsmidler		65 486	99 653
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		65 486	99 653
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		144	59
Sum fordringer		144	59
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		560 208	385 916
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		560 208	385 916
Sum omløpsmidler		560 352	385 975
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>625 838</b>	<b>485 628</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 398 528	2 318 275
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 398 528</b>	<b>-2 318 275</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 398 528</b>	<b>-2 318 275</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 932 316	2 655 756
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 932 316</b>	<b>2 655 756</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 932 316</b>	<b>2 655 756</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 936	881
Leverandørgjeld		20 219	119 254
Annen kortsiktig gjeld		41 896	28 012
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>92 051</b>	<b>148 147</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 024 367</b>	<b>2 803 903</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>625 838</b>	<b>485 628</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 365332

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 816 468  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET MOHAGEN III  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Hoel Stabell  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 13.05.2024



Organisasjonsnr: 990 816 468  
BOLIGSAMEIET MOHAGEN III

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 602 049	1 397 669
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 602 049</b>	<b>1 397 669</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		34 167	2 847
Annen driftskostnad		1 390 504	1 106 719
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 493 131</b>	<b>1 178 027</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>108 918</b>	<b>219 643</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 667	1 645
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 667</b>	<b>1 645</b>
Annen finanskostnad		196 839	129 002
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>196 839</b>	<b>129 002</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-189 172</b>	<b>-127 357</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-80 254</b>	<b>92 286</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-80 254</b>	<b>92 286</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-80 254</b>	<b>92 286</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-80 254	92 286
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-80 254</b>	<b>92 286</b>



Organisasjonsnr: 990 816 468  
BOLIGSAMEIET MOHAGEN III

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		65 486	99 653
Sum varige driftsmidler		65 486	99 653

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		65 486	99 653
-------------------	--	--------	--------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		144	59
Sum fordringer		144	59

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		560 208	385 916
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		560 208	385 916

Sum omløpsmidler		560 352	385 975
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>625 838</b>	<b>485 628</b>
----------------------	--	----------------	----------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Udekket tap	2 398 528	2 318 275
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 398 528</b>	<b>-2 318 275</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 398 528</b>	<b>-2 318 275</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 932 316	2 655 756
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 932 316</b>	<b>2 655 756</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 932 316</b>	<b>2 655 756</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 936	881
Leverandørgjeld	20 219	119 254
Annen kortsiktig gjeld	41 896	28 012
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>92 051</b>	<b>148 147</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 024 367</b>	<b>2 803 903</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>625 838</b>	<b>485 628</b>



Organisasjonsnr: 990 816 468  
BOLIGSAMEIET MOHAGEN III

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3721  
Mohagen III B/S



## Velkommen til årsmøte i Mohagen III B/S

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 11. mars kl. 10:00 og lukker 14. mars kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3721>

### 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.

### 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Mohagen III B/S



Sak 1

### **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 2

### **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.

Styrets innstilling  
Dan Dokken(OBOS) foreslås.

Forslag til vedtak  
Dan Dokken velges

Sak 3

### **Valg av protokollvitner**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling  
Gøril Døhl foreslås som protokollvitne

Forslag til vedtak  
Gøril Døhl velges.



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. 3721 - Årsrapport.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60.000,-

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Heidi Sønstehagen

Om ekstern styreleder kandidat:

Heidi Sønstehagen har lang erfaring med ledelse på forskjellige nivåer i ulike organisasjoner. Høy økonomisk kompetanse, svært analytisk og opptatt av struktur, planlegging og resultater. Erfaring med avtalerett og aktuelle juridiske problemstillinger for boligselskaper. Hun er også autorisert regnskapsfører.

Som eksternt styreleder vil det medføre en kostnad på ca. 115.000,- årlig for sameiet om kandidaten blir



valgt.

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Berit Røstad
- Ilyas Yusuf
- Lina Birgitte Østbye

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Vibeke Birkeli



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Vibeke Birkeli	Søndre Mohagen 10
Styremedlem	Helene Berger Arnaud	Søndre Mohagen 48
Styremedlem	Gørild Døhl	Søndre Mohagen 30
Styremedlem	Marius Opperud Momrak	Søndre Mohagen 40
Varamedlem	Christoffer Jenssen	Søndre Mohagen 46

### Kontaktinformasjon styret

Se Mohagen III B/Ss hjemmeside for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Mohagen III B/S

Sameiet består av 36 seksjoner.

Mohagen III B/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990816468, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:  
294 95

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

Mohagen III B/S har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

I 2023 behandlet styret totalt 20 saker under flere styremøter (4 fysiske møter, chatter og videosamtaler). Noen av sakene var av større karakter slik at disse ble behandlet på flere av styremøtene. I denne kategorien nevnes brudd på ordensregler (bråk) hos leietakere, endring betalingsløsning el-bil ladning, varmekabler og isolasjon krypkjellere, behandling av mulig skade i leilighet og informasjon til beboere om vedlikehold vinduer, ventilasjon osv.

Vibbo gjør at styret er mer tilgjengelig for alle beboerne. I 2023 hadde styret via Vibbo behandlet totalt 31 meldinger fra beboere. Dette har vært meldinger som hovedsakelig ble ferdig behandlet på kort tid. Meldingene var blant annet fordelt i kategoriene el-bil ladning, parkering, fiber/TV og spørsmål om vedlikehold. Oppsummert har styret i 2023 behandlet til sammen 51 saker og henvendelser. Det ble avholdt årlig dugnad i mai.

## Planer for 2024

Innhente tilbud på nytt tak til boden (viktig infrastruktur).

Oppgradering av luker til krypkjellerne.

Lage plan for fremtidig vedlikehold.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak postene for energi og drift/vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 468 301.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 256 500 til større vedlikehold

### Kommunale avgifter i Lillestrøm kommune

Når budsjettet for 2024 ble utarbeidet, hadde ikke Lillestrøm kommune lagt fram sitt budsjett for året. Som grunnlag ble det derfor tatt høyde for utviklingen over de siste 3 årene og nærliggende områder. Det er derfor tatt høyde for en økning på 12% for 2024.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mohagen III B/S.

### Lån

Mohagen III B/S har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Mohagen III

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Mohagen III.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 sameiet 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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. 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FYZYS-WUZE4-F3D04-6WC6Z-GKXG-05f5



## BOLIGSAMEIET MOHAGEN III ORG.NR. 990 816 468, KUNDENR. 3721

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 505 328	1 292 880	1 493 000	1 505 000
Andre inntekter	3	96 721	104 789	65 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 602 049</b>	<b>1 397 669</b>	<b>1 558 000</b>	<b>1 555 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-9 870
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-70 000
Avskrivninger	13	-34 167	-2 847	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 928	-7 268	-6 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-96 048	-92 340	-97 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-24 819	-9 250	-7 500	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-492 476	-214 093	-540 500	-256 500
Forsikringer		-88 242	-80 219	-88 500	-97 500
Kommunale avgifter	9	-387 806	-341 508	-352 000	-435 000
Energi/fyring		-68 118	-85 524	-102 000	-77 000
TV-anlegg/bredbånd		-94 608	-121 152	-98 000	-95 000
Andre driftskostnader	10	-128 460	-155 365	-160 800	-89 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 493 131</b>	<b>-1 178 027</b>	<b>-1 521 260</b>	<b>-1 255 370</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>108 918</b>	<b>219 643</b>	<b>36 740</b>	<b>299 630</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	7 667	1 645	0	0
Finanskostnader	12	-196 839	-129 002	-151 000	-207 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-189 172</b>	<b>-127 357</b>	<b>-151 000</b>	<b>-207 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-80 254</b>	<b>92 286</b>	<b>-114 260</b>	<b>92 630</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	92 286		
Udekket tap		-80 254	0		



**BOLIGSAMEIET MOHAGEN III**  
**ORG.NR. 990 816 468, KUNDENR. 3721**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	65 486	99 653
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>65 486</b>	<b>99 653</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		144	59
Driftskonto OBOS-banken		309 075	214 224
Sparekonto OBOS-banken		251 133	171 692
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>560 352</b>	<b>385 975</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>625 838</b>	<b>485 628</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-2 398 528	-2 318 275
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 398 528</b>	<b>-2 318 275</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 932 316	2 655 756
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 932 316</b>	<b>2 655 756</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 896	28 012
Leverandørgjeld		20 219	119 254
Påløpte renter		18 577	881
Påløpte avdrag		11 359	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>92 051</b>	<b>148 147</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>625 838</b>	<b>485 628</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Lillestrøm, 08.02.2024  
Styret i Boligsameiet Mohagen III

Vibeke Birkeli/s/

Gørild Døhl/s/

Helene Berger Arnaud/s/

Marius Opperud Momrak/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 KLASIFISERING 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 461 936
Vedlikeholdsfond	43 392
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 505 328</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

El-lading, Charge365	73 274
El-lading, Elaway	23 447
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>96 721</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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 2022/2023, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 928.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 381
Konsulentonorarer, Boliginstituttet AS	-12 438
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-24 819</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-34 205
Drift/vedlikehold VVS	-417 224
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 043
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-21 795
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-208
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-492 476</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-387 806
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-387 806</b>



11

Mohagen III B/S

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 949
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 533
Snørydding	-63 617
Gressklipping	-48 038
Andre fremmede tjenester	-1 100
Andre kontorkostnader	-380
Bank- og kortgebyr	-2 845
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-128 460</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 275
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 167
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	225
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 667</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 117
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-173 722
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-196 839</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2022	102 500
Avskrevet tidligere	-2 847
Avskrevet i år	-34 167
	65 486
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>65 486</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-34 167</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdikninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,25 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2020	-2 984 521	
Nedbetalt tidligere	328 765	
Nedbetalt i år	2 655 756	

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2023	-3 045 522	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	113 206	

-2 932 316

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 932 316**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6588908. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2016	Asfaltering av vei.
2011	Husene ble malt



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 11.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.03.24

Selskapsnummer: 3721 Selskapsnavn: Mohagen III B/S

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Dan Dokken velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Gøril Døhl velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

19 av 21

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 60.000,-

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Heidi Sønstehagen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Berit Røstad

Ilyas Yusuf

Lina Birgitte Østbye

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Vibeke Birkeli

20 av 21

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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