



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2024

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, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 173 180	1 088 778
Sum inntekter		1 173 180	1 088 778
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 139 829	858 116
Sum kostnader		1 196 879	915 166
Driftsresultat		-23 699	173 612
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 576	2 638
Sum finansinntekter		11 576	2 638
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 576	2 638
Resultat før skattekostnad		-12 123	176 251
Årsresultat		-12 123	176 251
Totalresultat		-12 123	176 251
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 123	176 251
Sum overføringer og disponeringer		-12 123	176 251



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 918	37 320
Sum varige driftsmidler		22 918	37 320
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 918	37 320
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		40 777	5 968
Andre fordringer		22 037	24 071
Sum fordringer		62 814	30 039
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		719 985	720 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		719 985	720 830
Sum omløpsmidler		782 800	750 869
SUM EIENDELER		805 717	788 188

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		655 153	667 276
Sum opptjent egenkapital		655 153	667 276
Sum egenkapital		655 153	667 276
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		30 416	81 587
Annen kortsiktig gjeld		120 149	39 326
Sum kortsiktig gjeld		150 565	120 913
Sum gjeld		150 565	120 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		805 717	788 188



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370791

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: 01.01.2023 - 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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2024

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 914 922 526
SAMEIET MORTENSRUD TORG 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 173 180	1 088 778
Sum inntekter		1 173 180	1 088 778
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 139 829	858 116
Sum kostnader		1 196 879	915 166
Driftsresultat		-23 699	173 612
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 576	2 638
Sum finansinntekter		11 576	2 638
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 576	2 638
Resultat før skattekostnad		-12 123	176 251
Årsresultat		-12 123	176 251
Totalresultat		-12 123	176 251
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 123	176 251
Sum overføringer og disponeringer		-12 123	176 251



Organisasjonsnr: 914 922 526
SAMEIET MORTENSRUD TORG 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		22 918	37 320
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		22 918	37 320
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		40 777	5 968
Andre fordringer		22 037	24 071
Sum fordringer		62 814	30 039
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		719 985	720 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		719 985	720 830
Sum omløpsmidler		782 800	750 869
SUM EIENDELER		805 717	788 188
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	655 153	667 276
Sum opptjent egenkapital	655 153	667 276
Sum egenkapital	655 153	667 276
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	30 416	81 587
Annen kortsiktig gjeld	120 149	39 326
Sum kortsiktig gjeld	150 565	120 913
Sum gjeld	150 565	120 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	805 717	788 188



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2379

Sameiet Mortensrud Torg 4



Velkommen til årsmøte i Sameiet Mortensrud Torg 4

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. april kl. 09:00 og lukker 12. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2379>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Varmekabler i bakke utenfor inngangsdør
7. 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 velges.

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
Dag William Haugeto Stang og Torill Thoresen er velges.

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. Årets underskudd reduserer egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Egenkapitalen reduseres.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50000

Sak 6

Varmekabler i bakke utenfor inngangsdør

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hver vinter opplever vi at snø, is og småsteiner i karmen på hoveddøren i bygget vårt gir problemer. Det blir vanskelig å lukke og låse døren. Det kan også være vanskelig å åpne døren når den er låst.

For å redusere problemene med hoveddøren foreslår styret å legge varmekabler i bakken (snøsmelteanlegg) på et område på 2 x 2,5 meter foran døren.

Styret har mottatt en prisantydning på 50.000 for å gjennomføre dette tiltaket.

Forslag til vedtak

Styrets forslag om å legge varmekabler i bakken foran hoveddøren i bygget vårt godkjennes

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år



Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Samira Guliyeva

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Truls André Enger



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	Kjell Johansson	Helga Vaneks Vei 3 F
Varamedlem	Samira Guliyeva	Helga Vaneks Vei 3 F

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på 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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 styremøter siden årsmøtet 13.5.2023. **Nedenfor et utdrag av saker som styret har arbeidet med siden årsmøtet 13.5.2023**

Økonomi

I 2023 hadde sameiet et underskudd på 12.123. Dette var 79.903 dårligere enn budsjettet. Avviket ligger i hovedsak konto 6603 Drift/Vedlikehold Elektro og konto 6741 Vakthold.

Konto 6603 Drift/Vedlikehold Elektro

I løpet av 2023 ble det forbud mot å produsere og importere flere typer lysrør og -pærer.



For sameiet var konsekvensen at alle lampene i fellesområdene våre måtte byttes ut og erstattes av LED-lamper.

Styret bestemte (som nevnt i årsrapporten for 2022) å bytte alle lampene i hovedtrappen, i inngangspartiet og i etasjegangene – tilsammen 56 lamper – i 2023. Mens dette fortsatt var mulig, kjøpte styret inn ekstra lysrør. Slik kunne vi redusere kostnaden i 2023 ved å utsette lampebyttet i nødtrappen, gangen inn mot bodanlegget og i selve bodanlegget.

For at de nye LED-lampene skal leve lengst mulig og for å unngå unødvendig strømforbruk, er det viktig at sensorene i gangene og hovedtrappen fungerer bra. Vi har derfor byttet 6 sensorer som ikke fungerte tilfredsstillende lenger.

Med bytte av 56 lamper og 6 sensorer i 2023 har vi brukt 156.525 på drift/vedlikehold elektro. Dette er 126.525 mer enn budsjettet på 30.000.

Konto 6751 Vakthold

Da budsjettet for 2023 ble fastsatt, hadde vi store utfordringer med ungdommer som ruset seg i garasjen, forsøplet og fikk beboere til å føle seg utrygge. Garasjesameiet hadde nettopp inngått en vaktholdsavtale med Sikkerhetsgruppen Nordstrand.

Vi hadde også hatt noe besøk i våre fellesområder og i bodanlegget. Derfor budsjetterte styret 50.000 til vakthold i 2023.

Gjennom 2023 har styret fulgt med på situasjonen uten at vi har sett behov for å inngå avtale om vakthold. Vi har derfor heller ikke brukt vaktholdsbudsjettet for 2023, men vi har for sikkerhets skyld tatt med 50.000 til vakthold også i 2024-budsjettet.

Dører, låser, dørpumper og beslag

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

Renhold

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

Uønsket besøk i garasje, bodanlegg og våre fellesområder

1.1.2023 startet Sikkerhetsgruppen Nordstrand vakthold både i vår garasje og i nabogarasjen under Helga Vaneks Vei 5, 7 og 9. Dette har redusert utfordringen med ungdommer som har ruset seg, forsøplet og skapt utrygghet.

Det har noen ganger vært tilløp til økt aktivitet, men da har Sikkerhetsgruppen med hell intensivert sin innsats for å begrense aktiviteten.

Det er fortsatt litt uønsket aktivitet i garasjen. Det er mulig å flytte på overvåkningskameraer og sette opp flere for å få enda bedre kameradekning i garasjen. Samtidig vil flere kameraer gi høyere kostnad. Hvis vårt sameie mener det er behov for flere kameraer, må vårt styret sende en henvendelse til garasjestyret.

**Lekkasje i gang mellom inngangspartiet vårt og bodanlegget**

Styret har reklamert på feilen før utløp garantitiden. Utbygger erkjenner ansvar for å utbedre feilen og det har gjort flere forsøk i 2023, men utbygger har lovet å komme tilbake i 2024.

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 sameiet i 2023 byttet ut 56 lamper i hovedtrapp, inngangsparti og etasjegang til LED-lamper.

Viftestøy fra Senter Syd

Styret har gjentatte ganger vært i kontakt med Senter Syd om støy fra vifteanlegget på sentertaket. Senest 21.3.2024 har styret mottatt e-post fra Thon Gruppen hvor de viser til konkrete tiltak som de planlegger å iverksette «så snart kjøleanlegget settes i gang»

Gass

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

Med det nye ansvaret har styret fått flere nye arbeidsoppgaver.

Vibbo – Elektronisk kommunikasjon mellom styret og eiere/beboere

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

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

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

OBOS-nøkkelen

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

Heisen

Etter at vi byttet styrekort i heisen på slutten av 2021 har heisen fungert bra i 2022 og 2023.



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.

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 632 235,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 245 000,- til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 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 2024.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Mortensrud Torg 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Mortensrud Torg 4 som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 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

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 internkontroll 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	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	10 av 21	Årsrapport.pdf	



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskaps 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

11 av 21

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Årsrapport.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 173 180	1 088 778	1 169 000	1 253 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 173 180	1 088 778	1 169 000	1 253 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-4 438	-1 875	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-62 400	-60 000	-63 000	-66 500
Konsulenthonorar	6	-4 149	-6 737	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-361 614	-201 417	-225 000	-245 000
Forsikringer		-102 696	-96 071	-103 000	-113 000
Kommunale avgifter	8	-244 281	-203 698	-235 000	-287 000
Kostnader sameie	14	-77 050	-18 309	-62 720	-63 000
Energi/fyring		-41 056	-41 173	-45 000	-42 000
TV-anlegg/bredbånd		-108 319	-100 464	-102 000	-110 000
Andre driftskostnader	9	-133 826	-128 371	-188 500	-195 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 196 879	-915 166	-1 101 220	-1 194 000
DRIFTSRESULTAT		-23 699	173 612	67 780	59 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 576	2 638	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 576	2 638	0	0
ÅRSRESULTAT		-12 123	176 251	67 780	59 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	176 251		
Fra opptjent egenkapital		-12 123	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	22 918	37 320
SUM ANLEGGSMIDLER		22 918	37 320
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 676	363
Kundefordringer		40 777	5 968
Forskuddsbetalte kostnader		309	0
Andre kortsiktige fordringer	11	14 052	23 708
Driftskonto OBOS-banken		276 619	650 581
Sparekonto OBOS-banken		443 366	70 249
SUM OMLØPSMIDLER		782 800	750 869
SUM EIENDELER		805 717	788 189
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		655 153	667 276
SUM EGENKAPITAL		655 153	667 276
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 688	14 885
Leverandørgjeld		30 416	81 587
Energiavregning	12	91 608	14 233
Underregnskap gass	13	8 853	10 208
SUM KORTSIKTIG GJELD		150 565	120 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		805 717	788 189
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	107 065	57 416

Oslo, 21.02.2024

Styret i Sameiet Mortensrud Torg 4



John Arne Kyvik /s/

Truls André Enger /s/

Kjell Johansson /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 067 196
Kabel-TV	105 984
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 173 180

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 438.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 149
SUM KONSULENTHONORAR	-4 149

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 240
Drift/vedlikehold elektro	-156 525
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 073
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 102
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-64 198
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 269
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 078
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-5 129
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-361 614

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-169 038
Renovasjonsavgift	-75 243
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-244 281

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 088
Vaktmestertjenester	-47 615
Renhold ved firmaer	-71 483
Snørydding	-4 576
Andre fremmede tjenester	-5 075
Andre kontorkostnader	-272
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 677
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-133 826

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 532
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 131
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	425
Andre renteinntekter	488
SUM FINANSINTEKTER	11 576

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte strømkostnader desember 2023	14 052
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	14 052

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-277 608
SUM INTEKTER	-277 608

KOSTNADER

Fjernvarme	186 000
SUM KOSTNADER	186 000

SUM ENERGIAVREGNING	-91 608
----------------------------	----------------

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: 13**UNDERREGNSKAP GASS**

Å konto innbetalinger	-91 428
Strømvaregning, uoppgjort	-4 522
Gass	87 097
SUM UNDERREGNSKAP GASS	-8 853

NOTE: 14

**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 107 065.

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 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 9.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.04.24

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 velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Dag William Haugeto Stang og Torill Thoresen er velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Egenkapitalen reduseres.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 50000

For

Mot

Sak 6 Varmekabler i bakke utenfor inngangsdør

Styrets forslag om å legge varmekabler i bakken foran hoveddøren i bygget vårt godkjennes

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Samira Guliyeva

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Truls André Enger



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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