



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 839 333
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MUNKEGATA 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		857 075	753 470
Sum inntekter		857 075	753 470
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	3 423
Annen driftskostnad		538 609	456 495
Sum kostnader		555 724	459 918
Driftsresultat		301 351	293 552
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 984	5 633
Sum finansinntekter		4 984	5 633
Annen finanskostnad		333 747	287 624
Sum finanskostnader		333 747	287 624
Netto finans		-328 763	-281 991
Resultat før skattekostnad		-27 412	11 561
Årsresultat		-27 412	11 561
Totalresultat		-27 412	11 561
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-27 412	11 561
Sum overføringer og disponeringer		-27 412	11 561



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 846 000	13 846 000
Sum varige driftsmidler		13 846 000	13 846 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 846 000	13 846 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 315	7 172
Andre fordringer		7 752	12 209
Sum fordringer		15 067	19 381
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		130 942	257 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		130 942	257 659
Sum omløpsmidler		146 008	277 040
SUM EIENDELER		13 992 008	14 123 040

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		45 226	17 814
Sum opptjent egenkapital		-45 226	-17 814
Sum egenkapital		-44 126	-16 714
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 431 069	5 486 664
Øvrig langsiktig gjeld		8 588 900	8 588 900
Sum annen langsiktig gjeld		14 019 969	14 075 564
Sum langsiktig gjeld		14 019 969	14 075 564
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 808	33 621
Leverandørgjeld		4 588	8 207
Annen kortsiktig gjeld		9 769	22 362
Sum kortsiktig gjeld		16 165	64 190
Sum gjeld		14 036 134	14 139 754
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 992 008	14 123 040



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 513345

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 839 333
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MUNKEGATA 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 987 839 333
MUNKEGATA 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		857 075	753 470
Sum inntekter		857 075	753 470
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	3 423
Annen driftskostnad		538 609	456 495
Sum kostnader		555 724	459 918
Driftsresultat		301 351	293 552
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 984	5 633
Sum finansinntekter		4 984	5 633
Annen finanskostnad		333 747	287 624
Sum finanskostnader		333 747	287 624
Netto finans		-328 763	-281 991
Resultat før skattekostnad		-27 412	11 561
Årsresultat		-27 412	11 561
Totalresultat		-27 412	11 561
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-27 412	11 561
Sum overføringer og disponeringer		-27 412	11 561



Organisasjonsnr: 987 839 333
MUNKEGATA 3 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		13 846 000	13 846 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 846 000	13 846 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 315	7 172
Andre fordringer		7 752	12 209
Sum fordringer		15 067	19 381
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		130 942	257 659
Sum omløpsmidler		146 008	277 040
SUM EIENDELER		13 992 008	14 123 040
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	45 226	17 814
Sum opptjent egenkapital	-45 226	-17 814
Sum egenkapital	-44 126	-16 714
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 431 069	5 486 664
Øvrig langsiktig gjeld	8 588 900	8 588 900
Sum annen langsiktig gjeld	14 019 969	14 075 564
Sum langsiktig gjeld	14 019 969	14 075 564
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 808	33 621
Leverandørgjeld	4 588	8 207
Annen kortsiktig gjeld	9 769	22 362
Sum kortsiktig gjeld	16 165	64 190
Sum gjeld	14 036 134	14 139 754
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 992 008	14 123 040



Organisasjonsnr: 987 839 333
MUNKEGATA 3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

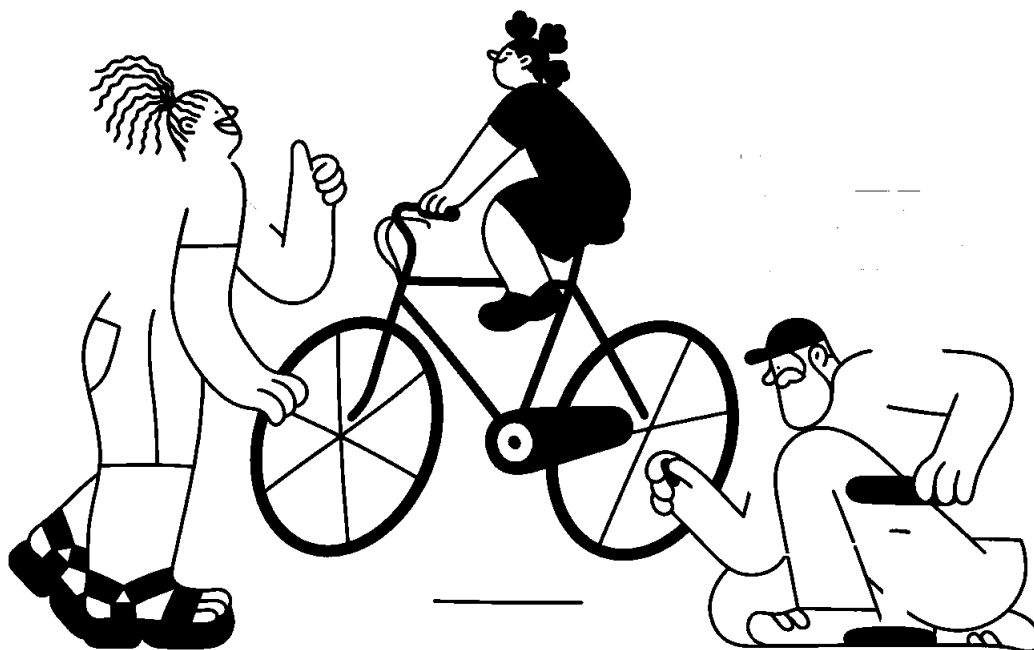
Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5614

MUNKEGATA 3 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i MUNKEGATA 3 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5614>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Freshe opp utemøbler
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i MUNKEGATA 3 BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Julie Askim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sissel Bjørkli og Ina Strøm 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

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5614 Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 15 000.

Sak 6

Freshe opp utemøbler

Forslag fremmet av:

Ina Strøm

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har en superkoselig bakgård, men møblelementet er slitt/brukket og litt ukomfortabelt.

Forslag til vedtak

Foreslår at årsmøtet godkjenner innkjøp av nytt utemøblement innenfor en prisramme på maksimalt 10 000 NOK.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret består i dag av Fride Bugge, Erik Vangsnes og Julie Askim. Julie fortsetter som styreleder og Fride fortsetter som styremedlem.

Innstilling



Styret innstiller Ina Strøm som nytt styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ina Strøm



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Julie Askim	Munkegata 3
Styremedlem	Erik Vangsnes	Munkegata 3
Styremedlem	Fride Bugge	Munkegata 3
Varamedlem	Martine Steinland	Munkegata 3

Kontaktinformasjon Styret

Vibbo

Du kan kontakte styret og finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no.

Her finner du også oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Munkegata 3 Borettslag

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter. Munkegata 3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987839333, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

233 277

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Munkegata 3 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Borettslagets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

Styret har avholdt fire styremøter, inkludert to ordinære styremøter den 22. januar og 21. august 2024, regnskapsmøte m/styremøte 2. mai 2024 og budsjettmøte m/styremøte den 28. oktober 2024.

Det ble også gjennomført årsmøte i 2024, hvor det var åpent for avstemning mellom 30. mai og 3. juni.

- Styret utredet i 2024 mulighetene for salg av loft. Grunnet svakt marked er dette foreløpig lagt på is.
- Fellesutgifter ble i budsjettmøte vedtatt økt med 20 % for å klare neste års budsjett.
- Det ble avholdt dugnad i mai og september.
- Styret har arbeidet med håndtering av is og snø på tak. Det har også blitt gjort vurderinger ifm. utbedring av snøfangere og/eller innstallering av varmekabler i takrenner.
- Vibbo har blitt fast kommunikasjonsplattform.

Nåværende og framtidige planer:

- Styret jobber nå med sikring av fasaden samt utredning av muligheter for renovasjon av fasade.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024 OG BUDSJETT FOR 2025

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 40 235 lavere enn budsjettet.

Driftskostnadene er kr 58 819 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak Forsikring. Forsikringspremien økte vesentlig mer enn forventet (fra kr 196 108 i 2023 til kr 254 216 i 2024) og forsikringsaker som utløste egenandel forsikring kr 20 000. En andelseier betalte kr 10 000 i egenandel, men ble fakturert sent og innbetalingen kom først i 2025.

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.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 129 844.

Budsjett 2025

Det er budsjettet med kr 200 000 til større vedlikehold som omfatter utbedring av sprekker i fasade, og potensiell installasjon av varmekabler i takrenner, men sistnevnte vurderes å utsettes for å sikre bedre likviditet for borettslaget.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 1.januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



MUNKEGATA 3 BORETTSLAG ORG.NR. 987 839 333, KUNDENR. 5614

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		212 850	266 553
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-27 412	11 561
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-55 595	-65 264
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-83 007	-53 703
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		129 843	212 850
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		146 009	277 040
Kortsiktig gjeld		-16 165	-64 190
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		129 844	212 850



MUNKEGATA 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 987 839 333, KUNDENR. 5614

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		357 845	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	499 230	753 255	897 310	944 000
Andre inntekter		0	215	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		857 075	753 470	897 310	944 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-423	-440	-2 000
Styrehonorar	4	-15 000	-3 000	-3 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-4 969	-5 914	-8 300	-9 000
Forretningsførerhonorar		-73 750	-85 705	-73 750	-77 000
Konsulenthonorar	6	-6 064	-1 375	0	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-40 401	-10 096	-16 500	-222 000
Forsikringer		-254 216	-196 108	-214 750	-82 000
Kommunale avgifter	8	-79 923	-69 721	-79 465	-89 000
Energi/fyring		-26 316	-25 822	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-30 214	-39 882	-42 000	-27 000
Andre driftskostnader	9	-22 756	-21 872	-33 700	-23 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-555 724	-459 918	-496 905	-577 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		301 351	293 552	400 405	366 400
DRIFTSRESULTAT		301 351	293 552	400 405	366 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 984	5 633	0	0
Finanskostnader	11	-333 747	-287 624	-326 000	-331 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-328 763	-281 991	-326 000	-331 000
ÅRSRESULTAT		-27 412	11 561	74 405	35 400
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	11 561		
Fra annen egenkapital		-27 412	0		



MUNKEGATA 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 987 839 333, KUNDENR. 5614

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	12 461 400	12 461 400
Tomt		1 384 600	1 384 600
SUM ANLEGGSMIDLER		13 846 000	13 846 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 315	7 172
Forskuddsbetalte kostnader		6 738	10 513
Andre kortsiktige fordringer	13	1 014	1 696
Driftskonto OBOS-banken		59 822	96 235
Sparekonto OBOS-banken		71 120	161 424
SUM OMLØPSMIDLER		146 009	277 040
SUM EIENDELER		13 992 009	14 123 040
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 100		1 100	1 100
Annen egenkapital	15	-45 226	-17 814
SUM EGENKAPITAL		-44 126	-16 714
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 431 069	5 486 664
Borettsinnskudd	17	8 588 900	8 588 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 019 969	14 075 564
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 769	22 362
Leverandørgjeld		4 588	8 207
Påløpte renter		1 808	28 644
Påløpte avdrag		0	4 977
SUM KORTSIKTIG GJELD		16 165	64 190
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 992 009	14 123 040
Pantstillelse	18	14 978 900	14 978 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025
Styret i Munkegata 3 Borettslag

Julie Emblem Askim

Erik Gombos Vangsnes

Fride Gjeruldsen Bugge

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	466 032
Kapitalkostnader på IN-lån	357 176
Bredbånd	33 198
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	669
Overført til kapitalkostnader	-357 845
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	499 230

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 15 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 969.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 964
Andre konsulenthonorarer	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-6 064

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 993
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 929
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 847
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-633
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-40 401

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-39 685
Renovasjonsavgift	-40 239
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-79 923

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-18 654
Andre fremmede tjenester	-168
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-214
Bank- og kortgebyr	-2 164
Øreavrunding	0
Tap på fordringer,	-56
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-22 756

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	4 984
SUM FINANSINNTEKTER	4 984

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-333 727
Renter på leverandørgjeld	-20
SUM FINANSKOSTNADER	-333 747

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 2005	12 461 400
SUM BYGNINGER	12 461 400

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.233/bnr.277

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-ordningen	1 014
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 014

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-447 532
Egenkapital fra IN tidligere	441 181
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-38 875
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-45 226

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 6,10 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2008	-6 040 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	447 738	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	45 605	
Nedbetalt tidligere, IN	441 181	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-5 105 476

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-350 000	
Nedbetalt tidligere	14 417	
Nedbetalt i år	9 990	
		-325 593

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-5 431 069****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig 2005 **-8 588 900****SUM BORETTSINNSKUDD** **-8 588 900****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 588 900
Pantelån	5 431 069
Beregnete IN-forpliktelser	402 306
TOTALT	14 422 275

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

Bygninger	12 461 400
Tomt	1 384 600
TOTALT	13 846 000



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i MUNKEGATA 3 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MUNKEGATA 3 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NQ432-0LUHE-LAF86-0WOBM-45QJZ-IAJEB



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-03 12:53:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NQ432-0LUHE-LAF86-0WOBM-45QJZ-1AJEB

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

17 av 20



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 26.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.05.25

Selskapsnummer: 5614 Selskapsnavn: MUNKEGATA 3 BORETTSLAG

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>Julie Askim er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sissel Bjørkli og Ina Strøm er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 15 000.

For

Mot

Sak 6 Freshe opp utemøbler

Foreslår at årsmøtet godkjenner innkjøp av nytt utemøblement innenfor en prisramme på maksimalt 10 000 NOK.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Ina Strøm



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.