



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 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: 24.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.04.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 580 218	1 602 049
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 580 218</b>	<b>1 602 049</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		156 888	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		34 167	34 167
Annen driftskostnad		1 076 337	1 390 504
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 267 391</b>	<b>1 493 131</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>312 827</b>	<b>108 918</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 475	7 667
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 475</b>	<b>7 667</b>
Annen finanskostnad		211 200	196 839
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>211 200</b>	<b>196 839</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-200 725</b>	<b>-189 172</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>112 102</b>	<b>-80 254</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>112 102</b>	<b>-80 254</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>112 102</b>	<b>-80 254</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		112 102	-80 254
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>112 102</b>	<b>-80 254</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		31 319	65 486
Sum varige driftsmidler		31 319	65 486
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 319	65 486
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		17 766	144
Sum fordringer		17 766	144
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		521 746	560 208
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		521 746	560 208
Sum omløpsmidler		539 512	560 352
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>570 832</b>	<b>625 838</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		2 286 426	2 398 528
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 286 426</b>	<b>-2 398 528</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 286 426</b>	<b>-2 398 528</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 794 875	2 932 316
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 794 875</b>	<b>2 932 316</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 794 875</b>	<b>2 932 316</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 122	29 936
Leverandørgjeld		10 268	20 219
Skyldige offentlige avgifter		11 498	
Annen kortsiktig gjeld		39 495	41 896
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>62 383</b>	<b>92 051</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 857 258</b>	<b>3 024 367</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>570 832</b>	<b>625 838</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 357598

**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: 01.01.2024 - 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: 24.03.2025

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.04.2025



Organisasjonsnr: 990 816 468  
BOLIGSAMEIET MOHAGEN III

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 580 218	1 602 049
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 580 218</b>	<b>1 602 049</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		156 888	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		34 167	34 167
Annen driftskostnad		1 076 337	1 390 504
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 267 391</b>	<b>1 493 131</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>312 827</b>	<b>108 918</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 475	7 667
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 475</b>	<b>7 667</b>
Annen finanskostnad		211 200	196 839
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>211 200</b>	<b>196 839</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-200 725</b>	<b>-189 172</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>112 102</b>	<b>-80 254</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>112 102</b>	<b>-80 254</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>112 102</b>	<b>-80 254</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		112 102	-80 254
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>112 102</b>	<b>-80 254</b>



Organisasjonsnr: 990 816 468  
BOLIGSAMEIET MOHAGEN III

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	31 319	65 486
Sum varige driftsmidler	31 319	65 486
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	31 319	65 486
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	17 766	144
Sum fordringer	17 766	144
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	521 746	560 208
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	521 746	560 208
Sum omløpsmidler	539 512	560 352
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>570 832</b>	<b>625 838</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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



Udekket tap	2 286 426	2 398 528
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 286 426</b>	<b>-2 398 528</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 286 426</b>	<b>-2 398 528</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 794 875	2 932 316
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 794 875</b>	<b>2 932 316</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 794 875</b>	<b>2 932 316</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 122	29 936
Leverandørgjeld	10 268	20 219
Skyldige offentlige avgifter	11 498	
Annen kortsiktig gjeld	39 495	41 896
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>62 383</b>	<b>92 051</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 857 258</b>	<b>3 024 367</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>570 832</b>	<b>625 838</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 2025

## Innkalling

S.nr. 3721  
BOLIGSAMEIET MOHAGEN III



## Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET MOHAGEN III

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 24. mars kl. 11:00 og lukker 27. mars kl. 11:00.

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](https://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. 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 BOLIGSAMEIET MOHAGEN III



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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling  
Heidi Gunvor Sønsthagen foreslås

Forslag til vedtak  
Heidi Gunvor Sønsthagen velges

Sak 3

### Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling  
Vibeke Birkeli og Berit Røstad foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak  
Vibeke Birkeli og Berit Røstad velges.



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.

### Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 3721 - Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning 3721.pdf
3. Årsrapport 2024.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til ekstern styreleder ble ved valg i 2024 vedtatt forskuddsvis for valgt periode på to år. Honoraret utgjør kr 90.000 per periode.

Godtgjørelse for resterende styre utbetales etterskuddsvis og er foreslått å utgjøre kr 33.000 for foregående periode.

### Styrets innstilling

Honorar til ekstern styreleder forskuddsvis kr 90.000.  
Honorar til øvrig styre etterskuddsvis kr 33.000.

### Forslag til vedtak

Ekstern styreleders godtgjørelse fastsettes til kr 90.000 for kommende periode og det øvrige styrets godtgjørelse settes til kr 33.000 for foregående periode.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte



Det er kun varamedlem som er på valg i år. Ingen nye kandidater har meldt seg til vervet. Følgende stiller til valg som varamedlem:

Vibeke Birkeli (gjenvalg)

#### **Innstilling**

Vibeke Birkeli velges som varamedlem for 1 år.

#### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Vibeke Birkeli



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 505 328	1 505 328	1 505 000	1 731 000
Andre inntekter	3	74 890	96 721	50 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 580 218</b>	<b>1 602 049</b>	<b>1 555 000</b>	<b>1 781 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 388	-8 460	-9 870	-17 343
Styrehonorar	5	-137 500	-60 000	-70 000	-123 000
Avskrivninger	13	-34 167	-34 167	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 412	-9 928	-8 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-100 998	-96 048	-102 000	-107 000
Konsulenthonorar	7	-34 448	-24 819	-15 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-122 321	-492 476	-256 500	-161 000
Forsikringer		-100 442	-88 242	-97 500	-117 000
Kommunale avgifter		-362 078	-387 806	-435 000	-464 600
Energi/fyring	9	-75 553	-68 118	-77 000	-77 000
TV-anlegg/bredbånd		-101 088	-94 608	-95 000	-99 000
Andre driftskostnader	10	-172 999	-128 460	-89 000	-257 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 267 391</b>	<b>-1 493 131</b>	<b>-1 255 370</b>	<b>-1 438 943</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>312 827</b>	<b>108 918</b>	<b>299 630</b>	<b>342 057</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	10 475	7 667	0	0
Finanskostnader	12	-211 200	-196 839	-207 000	-200 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-200 725</b>	<b>-189 172</b>	<b>-207 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>112 102</b>	<b>-80 254</b>	<b>92 630</b>	<b>142 057</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-80 254		
Reduksjon udekket tap		112 102	0		



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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	31 319	65 486
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>31 319</b>	<b>65 486</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 766	144
Driftskonto OBOS-banken		253 212	309 075
Skattetrekkkonto OBOS-banken		8 325	0
Sparekonto OBOS-banken		260 209	251 133
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>539 512</b>	<b>560 352</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>570 832</b>	<b>625 838</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-2 286 426	-2 398 528
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 286 426</b>	<b>-2 398 528</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 794 875	2 932 316
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 794 875</b>	<b>2 932 316</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 495	41 896
Leverandørgjeld		10 268	20 219
Skyldige offentlige avgifter	16	11 498	0
Påløpte renter		1 122	18 577
Påløpte avdrag		0	11 359
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>62 383</b>	<b>92 051</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>570 832</b>	<b>625 838</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 12.02.2025  
Styret i Boligsameiet Mohagen III

Heidi Gunvor Sønsthagen/s/    Ilyas Yusuf/s/    Berit Røstad/s/

Lina Birgitte Østbye/s/



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKSKONTO

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 INNETEKTER

Lading av kjøretøy	74 890
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>74 890</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 388
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 388</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 for perioden 2023/2024 utgjør kr 70.000, og honorar til ekstern styreleder for perioden 2024/2025 utgjør kr 90.000, hvorav kr 67.500 er kostnadsført og utbetalt i 2024



I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 786, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 412.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 010
Formidlingshonorar ekstern styreledelse, Styre og ledelse AS	-24 438
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-34 448</b>

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

Drift/vedlikehold VVS	-8 750
Drift/vedlikehold elektro	-92 957
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 575
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 894
Kostnader dugnader	-3 144
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-122 321</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-75 553
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-75 553</b>

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

Container	-8 832
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 759
Håndverktøy	-597
Vaktmestertjenester	-3 094
Snørydding	-73 559
Konsulentonorar Termografi & Takstconsult AS	-76 291
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 786
Andre kontorkostnader	-261
Bank- og kortgebyr	-2 821
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-172 999</b>

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

Renter bank	10 259
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	216
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>10 475</b>

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

Pantegjeldsrenter	-211 173
Renter på leverandørgjeld	-27
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-211 200</b>

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

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2022	102 500
Avskrevet tidligere	-37 014
Avskrevet i år	-34 167
	31 319
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>31 319</b>

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-34 167****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 verdiøkninger 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 AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 14 år.	
Opprinnelig 2023	-3 045 522
Nedbetalt tidligere	113 206
Nedbetalt i år	137 441
	-2 794 875
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 794 875</b>

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 325
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 173
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-11 498</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET MOHAGEN III.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**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.

**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 sameiet 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  
Bente Hodne  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: 58Q3J-JUWNS-YWMLL-70BEO-1VQ10-FHBC



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Heidi Gunvor Sønsthagen	Økern Torgvei 16, 0580 Oslo
Styremedlem	Berit Røstad	Søndre Mohagen 46
Styremedlem	Lina Birgitte Østbye	Søndre Mohagen 2
Styremedlem	Ilyas Yusuf	Søndre Mohagen 42

### Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post: [mohagen3@styrerommet.no](mailto:mohagen3@styrerommet.no). 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

Styret avholder styremøter etter behov når formelle beslutninger skal tas. Det er avholdt 5 styremøter i perioden. I tillegg har styret løpende uformell dialog rundt driften av sameiet, herunder oppfølging av økonomien. Styreleder holder jevnlig kontakt med forretningsfører OBOS v/Dan Dokken.

I forrige periode ble det påbegynt kartlegging vedrørende mulige setningsskade på to av seksjonene i sameiet. Dette arbeidet pågår fortsatt med måling av mulige endringer i grunnen. Vi vil motta endelig rapport om dette i mai og vurdere videre arbeid basert på konklusjonen i denne rapporten.



I mai ble det som vanlig avholdt vårdugnad for å møte 17. mai og sommeren med hyggelige uteområder. Vi ønsker gjerne at flere stiller på dugnad, slik at vi holder kostnadene til nødvendig vaktmester-arbeid nede.

Høsten 2024 har vi også fått isolert lukene til krypkjellere og satt på hengelåser. Kontakt styre på e-post eller Vibbo om takstmann eller liknende har behov for tilgang.

I oktober 2024 ble det gjennomført kontroll fra Norsk Brannvern. Det var mangler i ganske mange leiligheter og styret har fulgt opp avvikene i rapporten. Det er dessverre fortsatt noen seksjonseiere som ikke har respondert. Styret minner i denne forbindelse om at det tilligger seksjonseiers vedlikeholdsansvar å holde røykvarslere og slukkeutstyr i orden. Neste lovpålagte kontroll er om 5 år.

Utviklingen i sameiets kostnader – og derigjennom den enkelte seksjonseiers andel av felleskostnadene – er i stor grad knyttet til hvordan vi passer på våre felles verdier. Et gjentakende problem er hensetting av avfall ved containerne. Styret oppfordrer alle beboere til å hjelpe til med å holde det ryddig. Om man skal på gjenvinningsstasjon med egne saker og ser noe ligger ved containerne settes det pris på om man «tar én for laget».

Vibbo gjør at styret er mer tilgjengelig for alle beboerne. På Vibbo kan også beboerne selv lage oppslag med informasjon til sine medbeboere. Styret oppfordrer alle beboere til å skru på varsler, slik at man mottar informasjon som distribueres. Vi minner også om at seksjonseiere plikter å registrere leietakere i seksjonene. Dette gjøres under «Min bolig» i Vibbo.

## Planer for 2025

Vedlikehold av utstyrsboden.

Fortsette arbeidet med plan for fremtidig vedlikehold.

Styret ønsker å takke alle som har bidratt til et godt bomiljø gjennom å følge husordensregler og styrets oppfordringer, kommet med nyttige tilbakemeldinger og holdt øyne og ører åpne og meldt fra når noe ikke har vært som det skal – og ikke minst «tatt i et tak» selv der dette har vært mulig.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Kakediagrammet under viser fordeling av sameiets kostnader og avdrag på lån i 2024 som sameiets innkrevde felleskostnader må dekke. I tillegg bør man med en sunn økonomi bestrebe å spare noe til fremtidig vedlikehold.

Driftskostnadene er redusert med 8,5% (226k) sammenlignet med 2023, der den vesentligste nedgangen skyldes at man i 2023 hadde kostnader til utbedring av frostsikring rør i krypkjellerne. Økte kommunale avgifter med 655k og forsikringspremie med 73k.

Kommunale avgifter utgjorde i 2023 34% (27% i 2022) av sameiets totale driftskostnader. Kommunale avgifter, forsikring og finansposter, som er poster sameiet har svært liten mulighet til å påvirke, utgjør cirka halvparten av sameiets kostnader/utbetalinger.

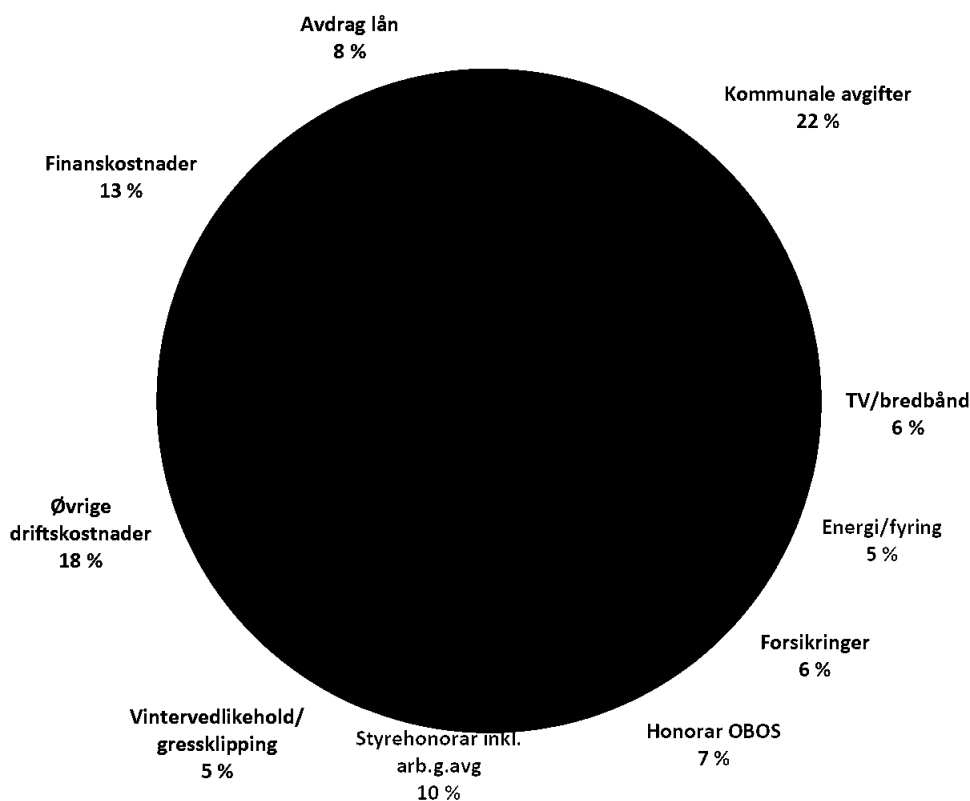
### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 477.129. OBOS anbefaler en likviditet på cirka kr 15.000 per seksjon, og vil ligge da noe under dette.

### SUM KOSTNADER OG AVDRAG LÅN 2024





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter**

Lillestrøm kommune sitt budsjettforslag for 2025 var ikke klart på tidspunktet for utarbeidelse av budsjett. Det er lagt til grunn 15% økning i forhold til faktura for 2. halvår 2024 i budsjettet for 2025.

### **Energikostnader**

Etter en periode med svært høye strømpriser, har dette stabilisert seg gjennom 2023 og 2024. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger, samt forsikringselskapets varslede generelle prisjustering på cirka 20%.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer.

Summen av ovennevnte danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## 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 24.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.03.25

Selskapsnummer: 3721 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET MOHAGEN III

### 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>Heidi Gunvor Sønsthagen velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Vibeke Birkeli og Berit Røstad velges.</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**

Ekstern styreleders godtgjørelse fastsettes til kr 90.000 for kommende periode og det øvrige styrets godtgjørelse settes til kr 33.000 for foregående periode.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Vibeke Birkeli



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.