



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 867 044
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS, Selskapsnr. 6474
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 10.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 22.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 948867044

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 925 309	1 786 804
Sum inntekter		1 925 309	1 786 804
Kostnader			
Lønnskostnad		81 011	81 011
Annen driftskostnad		1 383 507	1 097 222
Sum kostnader		1 464 518	1 178 233
Driftsresultat		460 791	608 571
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 176	4 766
Sum finansinntekter		2 176	4 766
Annen finanskostnad		341 522	369 332
Sum finanskostnader		341 522	369 332
Netto finans		-339 346	-364 566
Resultat før skattekostnad		121 445	244 005
Årsresultat		121 445	244 005
Totalresultat		121 445	244 005
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		121 445	244 005
Sum overføringer og disponeringer		121 445	244 005



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 230 962	2 230 962
Sum varige driftsmidler		2 230 962	2 230 962
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		8 840	5 983
Sum finansielle anleggsmidler		8 840	5 983
Sum anleggsmidler		2 239 802	2 236 945
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			9 028
Sum fordringer		0	9 028
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		228 011	338 686
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		228 011	338 686
Sum omløpsmidler		228 011	347 714
SUM EIENDELER		2 467 813	2 584 659

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 122 439	4 243 884
Sum opptjent egenkapital		-4 122 439	-4 243 884
Sum egenkapital		-4 119 639	-4 241 084
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 620 851	5 865 454
Øvrig langsiktig gjeld		949 223	946 386
Sum annen langsiktig gjeld		6 570 074	6 811 840
Sum langsiktig gjeld		6 570 074	6 811 840
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 691	1 955
Leverandørgjeld		15 687	9 698
Annen kortsiktig gjeld			2 250
Sum kortsiktig gjeld		17 378	13 903
Sum gjeld		6 587 452	6 825 743
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 467 813	2 584 659



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 335782

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 948 867 044
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS, Selskapsnr. 6474
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 21.03.2026



Organisasjonsnr: 948 867 044
MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 925 309	1 786 804
Sum inntekter		1 925 309	1 786 804
Kostnader			
Lønnskostnad		81 011	81 011
Annen driftskostnad		1 383 507	1 097 222
Sum kostnader		1 464 518	1 178 233
Driftsresultat		460 791	608 571
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 176	4 766
Sum finansinntekter		2 176	4 766
Annen finanskostnad		341 522	369 332
Sum finanskostnader		341 522	369 332
Netto finans		-339 346	-364 566
Resultat før skattekostnad		121 445	244 005
Årsresultat		121 445	244 005
Totalresultat		121 445	244 005
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		121 445	244 005
Sum overføringer og disponeringer		121 445	244 005



Organisasjonsnr: 948 867 044
MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 230 962	2 230 962
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		8 840	5 983
Sum anleggsmidler		2 239 802	2 236 945
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		0	9 028
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		228 011	338 686
Sum omløpsmidler		228 011	347 714
SUM EIENDELER		2 467 813	2 584 659
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	4 122 439	4 243 884
Sum opptjent egenkapital	-4 122 439	-4 243 884
Sum egenkapital	-4 119 639	-4 241 084
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 620 851	5 865 454
Øvrig langsiktig gjeld	949 223	946 386
Sum annen langsiktig gjeld	6 570 074	6 811 840
Sum langsiktig gjeld	6 570 074	6 811 840
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 691	1 955
Leverandørgjeld	15 687	9 698
Annen kortsiktig gjeld		2 250
Sum kortsiktig gjeld	17 378	13 903
Sum gjeld	6 587 452	6 825 743
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 467 813	2 584 659



Organisasjonsnr: 948 867 044
MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6474

MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D 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.

Dato for årsmøtet:

10. mars 2026 kl. 17:00, Oslo Handelsgymnas.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristin Moseby som møteleder.

Forslag til vedtak

Kristin Moseby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport for 2025 Munkedamsveien 79 BCD Borettslag.pdf
2. Styrets arbeid i 2025.pdf
3. Kommentarer til årsregnskapet 2025.pdf
4. 6474 Munkedamsveien 79 B C D Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
5. 6474 Munkedamsveien 79 BCD borettslag Årsregnskap 2025.pdf
6. Annen informasjon om borettslaget.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 74 000 iht budsjett 2026.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 74 000 iht budsjett 2026.

Sak 7

Andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås et tilleggshonorar på kr 10 000 i forbindelse med arbeid knyttet takvannsavløp innenfor 2025. Dette ligger budsjettert på en konto under posten peronalkostnader.

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 10 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

6474 MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D BRL

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styreleder Steinar Fasting Munkedamsveien 79 b

Styremedlem Erik Amble Munkedamsveien 79 d

- Som styremedlem 2år foreslås:

Vegard Holm Gundersen Munkedamsveien 79 d

C. Som varamedlemmer foreslås:

- 1. Siri Lindemann Munkedamsveien 79 b
- 2. Torfinn Lie Munkedamsveien 79 c

E. Som valgkomité foreslås:

- Inge Magnar Bjørge Munkedamsveien 79 d
- Arve Munthe Ommedal Munkedamsveien 79 c

E. Delegert til OBOS generalforsamling med vara

- Arve Munthe Ommedal Munkedamsveien 79 c

Navn:

Dato: 24.02.2026



I valgkomiteen for MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D BRL

Arve Munthe Ommedal og Inge Magnar Bjørge

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vegard Holm Gundersen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Siri Lindeman
- Torfinn Lie

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Arve Munthe Ommedal

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges ev. på generalforsamling

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Arve Munthe Ommedal
- Inge Magnar Bjørge



ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Fasting	Munkedamsveien 79 B
Styremedlem	Erik Amble Haugen	Munkedamsveien 79 B
Styremedlem	Hilde Renate Haugen Engerud	Olaf Bulls Vei 13 B
Varamedlem	Siri Lindeman	Christies Gate 5
Varamedlem	Torfinn Lie	Munkedamsveien 79 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Arve Munthe Ommedal	Munkedamsveien 79 C
---------------------	---------------------

Valgkomiteen

Inge Magnar Bjørge	Munkedamsveien 79 D
Arve Munthe Ommedal	Munkedamsveien 79 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post: munkedamsveien@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via vibbo.no/munkedamsveien-79-b-c-d

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Munkedamsveien 79 B C D Brl

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Munkedamsveien 79 B C D Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948867044, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 211/146. Første innflytting skjedde i 1973. Tomten er kjøpt og er på 1 423 m².

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

Munkedamsveien 79 B C D Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er Tell Norge AS, tidligere PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid i 2025.

Styret har avholdt 7 styremøter inklusive budsjettmøte og regnskapsmøte.

Styremedlemmene har også i tillegg hatt en rekke telefonsamtaler.

TAKVANNAVLØPET BLE SKIFTET UT I SIN HELE LENGDE FRA TAK TIL GARASJE.

Skifte av røret var ute på anbud.

Skifting av takvannavløpet ble også utført fordi vårt forsikringsselskap og rørlegger senere kan gå god for at det unngås vannlekkasje. Dette er også viktig dersom og slik at eventuelle vannlekkasjer dekkes av vår forsikring.

VARMTVANNBEREDERE SOM ER I ALLE LEILIGHETER.

I forbindelse med dette arbeidet med takvannsavløpet så kom det frem at våre varmtvannsberedere i leilighetene må skiftes ut.

Disse varmtvannsberedere er fra 1972 (53 år) og derfor er samtlige modne for utskifting.

Rørleggere anbefaler utskifting etter rundt ca 20 år.

Dessverre har det allerede skjedd at det er rustet hull i en av våre varmtvannsberedere.

Styret anbefaler at disse varmtvannsberedere skiftes ut samtidig i forbindelse med prosjektet med hovedvannsrøret i blokken.

Styret vil i denne forbindelse sende ut en spørreundersøkelse . Dette kommer styret tilbake til.

UTSKIFTING AV RESTERENDE BALKONGDØRER .



Styret har allerede startet med det arbeidet i februar / mars 2026.

Styret vil i den forbindelse sende ut ett spørreskjema.

De daglige drifts- og administrative arbeidsoppgaver utføres av styreleder.

Solgte boliger siden forrige generalforsamling (dato iht overtakelse nye eier)

Andel 11	02.07.2025	solgt for kr 7 100000
Andel 8	03.08.2025	solgt for kr 6 850000
Andel 12	15.08.2025	solgt for kr 7 400000
Andel 28	30.09.2025	solgt for kr 6 450000

Steinar Fasting
BRL Munkedamsveien 79 bcd



ÅRSREGNSKAPET

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.

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

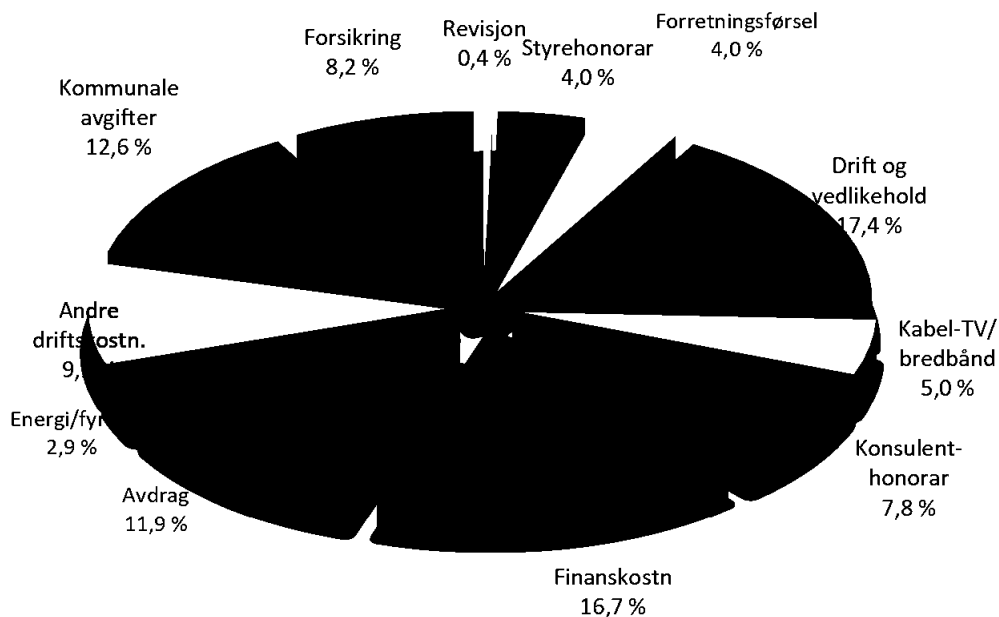
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

Kostnadsdiagram 2025





Budsjett 2026

Drift og vedlikehold

Drift og vedlikehold er budsjettet med kr 628 000 til drift og vedlikehold, til ordinær drift og utskiftning av resterende balkongdører.

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 6 % for renovasjon, 4,3% for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi antar at energikostnadene vil ligge på et noe lavere kostnadsnivå enn i 2025.

Forsikring

Premieendringen er bl.a. en følge av indeksjustering på bygninger, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Munkedamsveien 79 B C D Brl. Budsjettet la opp til en økning på ca 5%. Budsjettet omfatter også en premie på sikringsordningen GBF som borettslaget har tegnet.

Lån

Munkedamsveien 79 B C D Brl har lån i OBOS Boligkreditt. Lånet har flytende rente på 5,49% per 26.02.26, månedlige terminforfall og løper fram til 30.03.2040. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med ca 4,3%, det henvises til varsel til styret av 30.11.25. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2026.

Medeiere belastes medlemskontingent på egen faktura.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Munkedamsveien 79 B C D Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Munkedamsveien 79 B C D Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 4

6474 12 Munkedamsveien 79 B C D Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



**MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D BRL
ORG.NR. 948867044, KLIENTNR. 6474**

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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		333 811	316 619
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		121 445	244 005
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-244 603	-226 797
Innsk. øremerk. bankkto		-20	-16
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-123 178	17 192
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		210 633	333 811
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		228 011	347 714
Kortsiktig gjeld		-17 378	-13 903
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		210 633	333 811



MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D BRL
ORG.NR. 948867044, KLIENTNR. 6474

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 902 804	1 762 230	1 922 000	2 018 000
Ladeinntekter elbil		11 152	0	0	5 000
Andre inntekter	3	11 353	24 574	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 925 309	1 786 804	1 932 000	2 033 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 011	-17 011	-10 000	-20 000
Styreonorar	5	-71 000	-64 000	-71 000	-74 000
Revisjonshonorar	6	-8 375	-7 625	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-81 010	-77 895	-82 000	-85 690
Konsulentonorar		-159 805	-46 206	-14 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-355 859	-235 700	-350 000	-628 000
Forsikringer		-168 627	-147 935	-171 000	-187 700
Kommunale avgifter	8	-259 336	-240 917	-270 000	-272 000
Energi/fyring	9	-60 114	-53 597	-48 000	-48 000
TV-anlegg/bredbånd		-102 858	-100 464	-106 000	-109 180
Andre driftskostnader	10	-187 521	-186 884	-216 000	-219 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 464 518	-1 178 233	-1 346 000	-1 672 010
DRIFTSRESULTAT		460 791	608 571	586 000	360 990
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 176	4 766	0	0
Finanskostnader	12	-341 522	-369 332	-352 000	-302 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-339 346	-364 566	-352 000	-302 000
ÅRSRESULTAT		121 445	244 005	234 000	58 990
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		121 445	244 005		



MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D BRL
ORG.NR. 948867044, KLIENTNR. 6474

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 825 962	1 825 962
Tomt		405 000	405 000
Øremerkede bankinnskudd		8 840	5 983
SUM ANLEGGSMIDLER		2 239 802	2 236 945
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	9 028
Driftskonto OBOS-banken		226 443	224 675
Sparekonto OBOS-banken		1 568	114 011
SUM OMLØPSMIDLER		228 011	347 714
SUM EIENDELER		2 467 813	2 584 659
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Udekket tap	14	-4 122 439	-4 243 884
SUM EGENKAPITAL		-4 119 639	-4 241 084
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 620 851	5 865 454
Borettsinnskudd	16	940 600	940 600
Annen langsiktig gjeld		8 623	5 786
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 570 074	6 811 840
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		15 687	9 698
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		1 691	1 955
Annen kortsiktig gjeld		0	2 250
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 378	13 903
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 467 813	2 584 659



Pantstillelse	17	9 110 000	8 810 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.02.2026
Styret i Munkedamsveien 79 B C D Brl

Steinar Charles Resberg Fasting/s/

Erik Amble Haugen/s/

Hilde Renate Haugen Engerud/s/



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 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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bodleie	13 312
Felleskostnader	1 735 776
Utleielokaler	4 140
Garasje	149 576
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 902 804

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Skapleie	4 670
Garasjeleie	700
Miljøtilskudd	5 983
SUM ANDRE INNETEKTER	11 353

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 011
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 011

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-71 000
SUM STYREHONORAR	-71 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 733



NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon -8 375

SUM REVISJONSHONORAR -8 375

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -274 528

Drift/vedlikehold VVS -6 250

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -68 437

Drift/vedlikehold brannsikring -5 408

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -1 238

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -355 859

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr -189 502

Renovasjonsgebyr -69 835

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -259 336

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -60 114

SUM ENERGI / FYRING -60 114

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale -13 968

Vaktmestertjenester -58 194

Renhold ved firmaer -52 305

Snørydding -36 111

Andre driftskostnader -631

Trykksaker -2 022

Møter, kurs, oppdateringer mv. -990

Andre kostnader tillitsvalgte -2 733

Andre kontorkostnader -6 530

Porto -840

Kontingenter -7 800

Bank- og kortgebyr -2 445

Velferdskostnader -2 953

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -187 521



NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	589
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 587

SUM FINANSINNTEKTER **2 176**

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-337 456
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-3 066

SUM FINANSKOSTNADER **-341 522**

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 825 962
------------------------	-----------

SUM BYGNINGER **1 825 962**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

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 15

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2017	-7 765 836
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	1 978 680
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	244 603
----------------	---------

-5 542 553

-5 542 553

NOTE 16

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-940 600
-----------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-940 600**



NOTE 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	940 600
Pantelån	5 620 851
TOTALT	6 561 451

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 825 962
Tomt	405 000
TOTALT	2 230 962



Annens informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 566840. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025	Nytt takvannavløpsrør	
2023/2024	Utskiftning av balkongdører	Inntil 10 stk
2022	Skiftet inngangsdører til leilighetene	Brannsikrede dører
2021	Etablert ladeanlegg i garasje	
2020	Garasjeport	Ny motor og nye kabler til dørbryter. Service på nøkkelbryter ved port.
2020	Viftesystem	Ny indre avtrekksvifte for utlufting av leiligheter. Vibrasjonsdempende og isolerende oppheng.
2018	Utbedret elektrisk feil i garasjeport	
2018	Igangsatt forberedelser el-bil lading	I garasje
2017	Forarbeid rehabilitering vann- og avløp	
2015 - 2016	Rapport OBOS Prosjekt: Vann- og avløp	
2015 - 2016	Gjennomgang brannsikkerhet og tiltak	Utskiftning brannslukkere fellesområder, innstallering av trådløse varme- og røykdetektorer



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 10.03.26

Selskapsnummer: 6474 Selskapsnavn: MUNKEDAMSVEIEN 79 B C D BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.