



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 233 618  
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning  
Foretaksnavn: MORTENSRUDHØYDEN HUSEIERFORENING  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.07.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 03.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 388 849	972 002
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 388 849</b>	<b>972 002</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		2 394 575	644 542
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 440 215</b>	<b>690 182</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 051 365</b>	<b>281 820</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 947	500
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 947</b>	<b>500</b>
Annen finanskostnad		47 010	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>47 010</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-45 063</b>	<b>500</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 096 428</b>	<b>282 320</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 096 428</b>	<b>282 320</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 096 428</b>	<b>282 320</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 096 428</b>	<b>282 320</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 096 428	282 320
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 096 428</b>	<b>282 320</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	8 928
Andre fordringer		28 747	25 096
Sum fordringer		28 782	34 024
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		691 255	445 648
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		691 255	445 648
Sum omløpsmidler		720 037	479 672
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>720 037</b>	<b>479 672</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Annen egenkapital			422 963
Udekket tap		673 465	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-673 465</b>	<b>422 963</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-673 465</b>	<b>422 963</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		1 353 683	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 353 683</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 353 683</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		359	
Leverandørgjeld		10 227	39 339
Annen kortsiktig gjeld		29 233	17 370
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 819</b>	<b>56 709</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 393 502</b>	<b>56 709</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>720 037</b>	<b>479 672</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 778960

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 996 233 618  
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning  
Foretaksnavn: MORTENSRUDHØYDEN HUSEIERFORENING  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.07.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 04.08.2022



Organisasjonsnr: 996 233 618  
MORTENSRUDHØYDEN HUSEIERFORENING

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 388 849	972 002
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 388 849</b>	<b>972 002</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		2 394 575	644 542
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 440 215</b>	<b>690 182</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 051 365</b>	<b>281 820</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 947	500
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 947</b>	<b>500</b>
Annen finanskostnad		47 010	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>47 010</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-45 063</b>	<b>500</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 096 428</b>	<b>282 320</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 096 428</b>	<b>282 320</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 096 428</b>	<b>282 320</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 096 428</b>	<b>282 320</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 096 428	282 320
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 096 428</b>	<b>282 320</b>



Organisasjonsnr: 996 233 618  
MORTENSRUDHØYDEN HUSEIERFORENING

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Sum varige driftsmidler	0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	0	0
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	35	8 928
Andre fordringer	28 747	25 096
Sum fordringer	28 782	34 024
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	691 255	445 648
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	691 255	445 648
Sum omløpsmidler	720 037	479 672
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>720 037</b>	<b>479 672</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		422 963
Udekket tap	673 465	



Sum opptjent egenkapital	-673 465	422 963
Sum egenkapital	-673 465	422 963
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 353 683	
Sum annen langsiktig gjeld	1 353 683	0
Sum langsiktig gjeld	1 353 683	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	359	
Leverandørgjeld	10 227	39 339
Annen kortsiktig gjeld	29 233	17 370
Sum kortsiktig gjeld	39 819	56 709
Sum gjeld	1 393 502	56 709
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>720 037</b>	<b>479 672</b>



Organisasjonsnr: 996 233 618  
MORTENSRUDHØYDEN HUSEIERFORENING

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 2022

Mortensrudhøyden Huseierforening

Digitalt årsmøte avholdes 28. juni - 1. juli 2022

Selskapsnummer: 7202





## Velkommen til årsmøte i Mortensrudhøyden Huseierforening

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 28. juni kl. 10:00 og lukker 1. juli kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7202>

### 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 avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Oppsigelse av revisor
6. Øke styrehonorar
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Mortensrudhøyden Huseierforening**



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 protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Nurettin Yarar og Hans Erik Bjordal er valgt

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsrapport til styrevernet.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

Sak 5

### **Oppsigelse av revisor**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Mortensrudhøyden Huseierforening er ikke pliktig å ha revisor og ved å velge vekk dette kan vi spare ca. 6000kr per år.

**Forslag til vedtak**

Fravalg av revisor

Sak 6

### **Øke styrehonorar**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det foreslås å fra neste år øke styrehonoraret fra 40 000 til 60 000kr. Det er vanskelig å få folk til å stille til styreverv og dette vil kunne motivere noen.

**Forslag til vedtak**

Øke styrehonorarer fra 40 000 til 60 000kr

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**



### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Muhammad Imran



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Nurettin Yarar	Jordstjerneveien 19 D	2021-2023
Styremedlem	Hans Erik Bjordal	Jordstjerneveien 27 F	2021-2023
Styremedlem	Bunyamin Celik	Jordstjerneveien 21 A	2021-2023

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Mortensrudhøyden Huseierforening

Huseierforeningen består av 36 leiligheter.

Mortensrudhøyden Huseierforening er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996233618, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Jordstjerneveien 15  
Jordstjerneveien 17  
Jordstjerneveien 19  
Jordstjerneveien 21  
Jordstjerneveien 23  
Jordstjerneveien 25  
Jordstjerneveien 27

Gårds- og bruksnummer:179/29

Mortensrudhøyden Huseierforening har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Huseierforeningens revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Etterkontroll av malings arbeidet utført i slutten av 2021.

Leid inn vaktmestertjeneste etter flere runder med befarings.

Gjentatt kontakt med velforeningen i forbindelse med snømåking, skifting av pærer og søppel.

Forhandlet med Skogstjernen Boligsameie slik at vi nå ikke lenger har ansvar for vedlikehold av port som normalt har vært en kostnad på ca. 50k/år.

Strømlinjeformet kameraovervåking for å få slutt på at folk kaster søppel utenfor søppelkontainerne.

Økt felleskostnadene i forbindelse med vår andel i Aktivitetsparken som etableres.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av huseierforeningens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om huseierforeningens forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 388 849.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 440 215.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak prosjekt med maling av rekkehusene.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 096 428 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Huseierforeningen har gjennomført vedlikeholdsarbeid/utvending fasademaling av rekkehusene som innebærer at Huseierforeningen har hatt høyere kostander enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medførte ble finansiert ved låneopptak fra OBOS Banken. I huseierforeninger føres ikke verdien av bygget i balansen. Dette medfører at all rehabilitering kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidet utføres. Dette er årsaken til at Huseierforeningen viser et underskudd i 2021.

### Kommentarer til huseierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 680 218.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 14 377. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mortensrudhøyden Huseierforening.

### Lån

Mortensrudhøyden Huseierforening har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester huseierforeningen anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på kr 170 per enhet fra 01.08.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Mortensrudhøyden Huseierforening

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Mortensrudhøyden Huseierforening.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CESEA-42KFE-DZDFY-V0EK4-DYYQC-1VDVK



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-13 16:00:17 UTC



Penneo DokumentInnøkket: CESEA-42KFE-DZDFY-V0EK4-DY1QC-1VDVK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

11 av 21 | Årsrapport 2021 stylekommet.pdf



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 297 812	928 716	1 084 000	1 552 000
Ladepunkt		71 010	0	0	0
Andre inntekter	3	20 027	43 286	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 388 849</b>	<b>972 002</b>	<b>1 084 000</b>	<b>1 552 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-9 351	-13 785	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-46 955	-46 630	-48 100	-48 500
Konsulenthonorar	7	-12 730	-15 286	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-1 624 498	-43 772	-142 000	-272 000
Forsikringer		-100 428	-95 248	-105 000	-106 000
Parkeringsplasser	9	-70 500	-70 500	0	-71 000
Energi/fyring		-91 809	-49 663	-45 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-192 406	-189 189	-191 500	-198 000
Andre driftskostnader	10	-245 897	-120 469	-117 000	-130 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 440 215</b>	<b>-690 182</b>	<b>-714 240</b>	<b>-961 640</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 051 365</b>	<b>281 820</b>	<b>369 760</b>	<b>590 360</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 947	500	0	0
Finanskostnader	12	-47 010	0	0	-58 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-45 063</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>-58 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 096 428</b>	<b>282 320</b>	<b>369 760</b>	<b>532 360</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	282 320		
Fra opptjent egenkapital		-1 096 428	0		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		12 147	9 062
Kundefordringer		35	8 928
Forskuddsbetalte kostnader		16 600	16 034
Driftskonto OBOS-banken		490 314	245 142
Sparekonto OBOS-banken		200 941	200 506
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>720 037</b>	<b>479 672</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>720 037</b>	<b>479 672</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	422 963
Udekket tap		-673 465	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-673 465</b>	<b>422 963</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 353 683	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 353 683</b>	<b>0</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 596	17 370
Leverandørgjeld		10 227	39 339
Påløpte renter		359	0
Annen kortsiktig gjeld	14	14 637	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>39 819</b>	<b>56 709</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>720 037</b>	<b>479 672</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 13.06.2022

Styret i Mortensrudhøyden Huseierforening

Nurettin Yazar/s/

Hans Erik Bjordal/s/

Bunyamin Celik

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	635 688
Digital Tv/Internett	274 572
Fasadelån	219 456
Parkering	152 496
Dugnadsgebyr	21 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 303 812</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-6 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 297 812</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Ladeplass	965
Ladestasjon	19 062
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>20 027</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 351.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 730
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 730</b>

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

Malerarbeid	-1 551 630
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 551 630</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-11 513
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-59 496
Kostnader dugnader	-1 859
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 624 498</b>

**NOTE: 9****PARKERINGSPLASSER****KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

Parkeringsplasser	-70 500
<b>SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER</b>	<b>-70 500</b>

<b>SUM PARKERINGSPLASSER</b>	<b>-70 500</b>
------------------------------	----------------

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

Container	-13 937
Vaktmestertjenester	-14 013
Vakthold	-68 837
Andre fremmede tjenester	-51 959
Trykksaker	-1 343
Andre kontorkostnader	-7 405
Telefon, annet	-5 151
Porto	-1 644
Kontingenter	-78 791
Bankgebyr	-2 818
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-245 897</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	435
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	964
Andre renteinntekter	548
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 947</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-47 010
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-47 010</b>

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,85 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2021	-1 600 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	246 317
	-1 353 683
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 353 683</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-94
Påløpte kostnader	-14 543
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-14 637</b>



## Annem informasjon om huseierforeningen

### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [post@mhhf.no](mailto:post@mhhf.no). Se Mortensrudhøyden Huseierforenings hjemmeside på <http://www.mhhf.no/> for ytterligere informasjon. Vår facebook adresse: <https://www.facebook.com/groups/166604567351999/> eller søk etter Mortensrudhøyden Huseierforening på facebookgrupper.

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Parkering

Huseierforeningen har 11 parkeringsplasser og/eller garasjeplasser som leies ut etter venteliste. De om ønsker parkeringsplass kan ta kontakt med styret.

### Forsikring

Huseierforeningens eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1767229. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal huseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om huseierforeningens forsikring brukes, kan huseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor huseiers ansvar. Den enkelte huseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er huseierforeningens ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er huseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at huseierforeningen er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har huseierforeningen ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan huseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 28.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 1.07.22

**Selskapsnummer:** 7202 **Selskapsnavn:** Mortensrudhøyden Huseierforening

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 protokollvitner</b></p> <p>Nurettin Yasar og Hans Erik Bjordal er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

For

Mot

**Sak 5 Oppsigelse av revisor**

Fravalg av revisor

For

Mot

**Sak 6 Øke styrehonorar**

Øke styrehonorarer fra 40 000 til 60 000kr

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (1 skal velges)

Muhammad Imran

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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