



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 983 463
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MORTENSRUD BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Madelen Lensberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 453 978	4 456 386
Sum inntekter		4 453 978	4 456 386
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Annen driftskostnad		4 253 313	7 164 590
Sum kostnader		4 447 283	7 358 560
Driftsresultat		6 695	-2 902 174
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 633	3 870
Sum finansinntekter		5 633	3 870
Annen finanskostnad		368 224	254 459
Sum finanskostnader		368 224	254 459
Netto finans		-362 591	-250 589
Ordinært resultat før skattekostnad		-355 896	-3 152 763
Ordinært resultat etter skattekostnad		-355 896	-3 152 763
Årsresultat		-355 896	-3 152 763
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-355 896	-3 152 764
Sum overføringer og disponeringer		-355 896	-3 152 764



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 070	4 791
Andre fordringer		476 347	884 023
Sum fordringer		488 417	888 814
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		654 350	396 925
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		654 350	396 925
Sum omløpsmidler		1 142 767	1 285 739
SUM EIENDELER		1 142 767	1 285 739

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 006 890	7 650 994
Sum opptjent egenkapital		-8 006 890	-7 650 994
Sum egenkapital		-8 006 890	-7 650 994
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 529 253	8 219 971
Sum annen langsiktig gjeld		8 529 253	8 219 971
Sum langsiktig gjeld		8 529 253	8 219 971
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 641	1 532
Leverandørgjeld		462 119	578 501
Annen kortsiktig gjeld		155 644	136 729
Sum kortsiktig gjeld		620 404	716 762
Sum gjeld		9 149 657	8 936 733
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 142 767	1 285 739



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 370219

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 983 463
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MORTENSRUD BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Madelen Lensberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 09.05.2023



Organisasjonsnr: 980 983 463
MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 453 978	4 456 386
Sum inntekter		4 453 978	4 456 386
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Annen driftskostnad		4 253 313	7 164 590
Sum kostnader		4 447 283	7 358 560
Driftsresultat		6 695	-2 902 174
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 633	3 870
Sum finansinntekter		5 633	3 870
Annen finanskostnad		368 224	254 459
Sum finanskostnader		368 224	254 459
Netto finans		-362 591	-250 589
Ordinært resultat før skattekostnad		-355 896	-3 152 763
Ordinært resultat etter skattekostnad		-355 896	-3 152 763
Årsresultat		-355 896	-3 152 763
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-355 896	-3 152 764
Sum overføringer og disponeringer		-355 896	-3 152 764



Organisasjonsnr: 980 983 463
MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 12 070 4 791
Andre fordringer 476 347 884 023
Sum fordringer 488 417 888 814

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 654 350 396 925
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 654 350 396 925

Sum omløpsmidler 1 142 767 1 285 739

SUM EIENDELER 1 142 767 1 285 739

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Udekket tap 8 006 890 7 650 994
Sum opptjent egenkapital -8 006 890 -7 650 994



Sum egenkapital	-8 006 890	-7 650 994
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 529 253	8 219 971
Sum annen langsiktig gjeld	8 529 253	8 219 971
Sum langsiktig gjeld	8 529 253	8 219 971
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 641	1 532
Leverandørgjeld	462 119	578 501
Annen kortsiktig gjeld	155 644	136 729
Sum kortsiktig gjeld	620 404	716 762
Sum gjeld	9 149 657	8 936 733
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 142 767	1 285 739



Organisasjonsnr: 980 983 463
MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

1262 Mortensrud Bs





Til seksjonseierne i Mortensrud Bs

Velkommen til årsmøte, torsdag 16 mars 2023 kl. 18:00 på Mortensrud Skole, Hovedbygget 2. etg.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Mortensrud Bs det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Mortensrud Bs
avholdes torsdag 16 mars 2023 kl. 18:00 på Mortensrud Skole, Hovedbygget 2. etg.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn forslag til årsmøtet.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 14.02.2023
Styret i Mortensrud Bs

Magne Larsen Elisabeth Bugge Berge Shakir Mubeen Dar Maj-Britt Kruse Malerstuen
Hussein Nouredine

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magne Larsen	Mortensrudveien 14 P
Styremedlem	Elisabeth Bugge Berge	Mortensrudveien 10 D
Styremedlem	Shakir Mubeen Dar	Mortensrudveien 10 S
Styremedlem	Maj-Britt Kruse Malerstuen	Mortensrudveien 18 N
Styremedlem	Hussein Nouredine	Mortensrudveien 10 Z
Varamedlem	Helge Moe-Gumø	Mortensrudveien 12 A
Varamedlem	Sarah Saad	Mortensrudveien 12 H

Valgkomiteen

Gunnar Birkelund	Mortensrudveien 10 W
Solveig Dahl Kongsvik	Mortensrudveien 8 M

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Mortensrud Bs

Sameiet består av 102 seksjoner.

Mortensrud Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980983463, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

180 544

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Mortensrud Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt 5 styremøter i 2022 som har behandlet 103 saker.

Styret har mottatt 2049 og sendt 1608 epost i 2022. Det er videre delt ut 4 generelle rundskriv til alle postkasser. I tillegg er det distribuert rundskriv som går på spesifikke forhold for ett eller flere bygg.

Det er lagt ut 39 nyheter på Vibbo og det er mottatt og besvart 110 meldinger via tjenesten i løpet av året.

Forsikring

Det er registrert 4 forsikrings saker i 2022. Alle er relatert til vannlekkasje.

- Vannlekkasje fra kobberrør bend inne i sjakt
- Vannlekkasje fra brannslange i kjøkkenbenk
- Vannlekkasje inne i fyrrommet i bygg 16
- Vannlekkasje fra kobberrør bend inne i sjakt.

Egenandel er dekket av sameiet for tre av sakene da årsaken er forhold utenfor seksjonseiers kontroll.

Dugnad

Det ble ikke gjennomført dugnad i 2022 som en følge av pandemien. Det vil bli gjennomført dugnad våren 2023.

Bygninger

Det har gått ut tilbud om å få montert ny markise eller få rensset eller erstattet gammel eller misfarget duk. Flere har benyttet seg av tilbudet. Styret vil følge opp skjemmende markiser igjen til våren.

Styret gikk ut med tilbud om å kostnadsfritt fjerne gamle stygge paraboler og i den forbindelse ble 5 fjernet via lift. Tiltaket har vært med på å bedre helhetsinntrykket av sameiet.

Et av våre bygg har hatt et omfattende skjeggkre angrep og alle seksjoner ble anbefalt behandlet i samråd med Anticimex. Dette har vært vellykket og bygningen er nå fri for skjeggkre. Det er viktig at styret varsles om skadedyr selv om du håndterer dette selv. Dette for å samkjøre data og avdekke større utbrudd.

Styret har kjørt minidugnad og oljet samtlige inngangsdører i sameiet for å redusere lyden av dører som skriker.

Fellesområder

Mye av arbeidet som skulle ha vært gjort rett etter malingsjobben ble forskjøvet til 2022.

Følgende er utført:

- Hasselhekk langs 8N-Z garasjen er byttet ut med Rododendron.
- Det er utført tynning av busker og trær i skogholtet vårt etter anbefaling fra arbeidsgruppe.
- Området mellom 8A-M og broa over Mortensrudveien er klippet ned og stelt.
- Hekk mot fotballbanen er trimmet ned for å gi luft til bygget.
- Busker og beplantning foran 8ér og 10ér byggene samt nedenfor 18'byggene er trimmet.



- Det er foretatt barking.
- Gjerdet på den øvre gjesteparkeringen skiftet ut i sin helhet.
- Ødelagt plank på gjerdet langs gangveien er byttet ut.

Renovasjon

Tradisjonen tro hadde vi besøk av komprimatorbil 27 april. Tiltaket er populært, og mange fikk kastet rusk og rask. Vi satser på å gjøre det samme i år.

Renovasjonsetaten besøkte samtlige husstander i sameiet 10-13 oktober og informerte om kildesortering.

Det er fortsatt utfordringer med at annet søppel enn restavfall og papir plasseres i søppelbodene. Dørene til søppelbodene har fått nye skilt som opplyser om hva som kan og ikke kan kastes. Restavfall dunkene tømmes hver uke og papirdunkene annen hver uke. Det er dessverre mange som ikke slår sammen pappesker når de kaster papiravfall og det fyller opp papirdunkene unødvendig fort. Dette gir økt kost for sameiet når vi må bestille ekstra bortkjøring.

Det er også tilfeller av at noen tar med handlevogner og handlekurver hjem fra Mortensrud Senter. Dette er ikke tillatt.

Energi / Fjernvarme

Energiprisene varierer voldsomt for tiden. I 2022 ble det innbetalt 1.468.800 a konto via fellesutgiftene. Det fakturerte forbruket var på 1.561.088. Det gir en differanse på 92.288 I tillegg kommer kostnader til Ista og OBOS for forvaltning. Sameiet fikk for fjernvarme dekket 954.836 via kompensasjonsordningen i 2022. Energiavregningen er i rute og forventes å være klar mai/juni.

De sterkt variable energikostnadene er en utfordring for sameiets likviditet siden sameiet må forskuttere for kostnader som ikke allerede er tatt inn a konto.

Styret følger med på utviklingen fra måned til måned og vil justere a konto energi ved behov.

Ista har hatt service på 9 energimålere i løpet av året. Ta direkte kontakt med Ista Support om du ser på istaonline.no at din energimåler ikke virker.

Garasjer

Rutinemessig vask av garasjene ble gjennomført 28 og 29 april. Styret følger jevnlig opp lagring og søppel i garasjene og berørte blir kontaktet.

Det er nå 135 registrerte brukere av Pal-Gate Portåpner løsningen. Styret har valgt å koble tilgang til obligatorisk registrering av boforhold i Vibbo. Opprydding vil bli igangsatt.

Den første garasjeporten i bygg 12 løsnet fra veggen grunnet slitasje og har blitt byttet i sin helhet.

Lading av elbil.

Antall Zaptec ladestasjoner er nå oppe i 27. Vår leverandør har satt ned prisen fra 22.000 til 19.500 for komplett levering. I tillegg kommer 5.000 i infrastrukturavgift til sameiet.



Det er ikke lenger mulig å hente generelle prisbefalinger fra eksterne kilder og dagens løsning håndterer ikke realtidsmåling av lading knyttet mot spotpris. Styret har derfor valgt å benytte pris per kWh utregnet fra siste månedlige energifaktura pluss et påslag på 25% frem til mer presise metoder for fakturering er tilgjengelige. Alt av felles strømbruk (utelys, pumper osv.) inkl. ladestasjonene mottar strømstøtte i dagens ordning.

Parkering

Det er nå ikke lenger nødvendig å innhente fysisk (blå) parkeringsbevis om du får gjester eller håndverkere som må parkere utover tillatte 3 døgn. Du sender en melding til styret på Vibbo med kjøretøyets registreringsnummer og periode så legger vi det inn i parkeringsselskapets system.

Det er fortsatt et problem at noen parkerer på snuplassen i enden av bomveien vår. Dette er ikke tillatt og er skiltet. Snuplassen er blant annet til for utrykningskjøretøy og må ikke blokkeres av parkerte biler.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret er ikke kjent med innbrudd eller tyveri i sameiet i 2022.

Det har vært tilfeller av pøbelstreker og hærverk fra ungdom som bruker gangveien til og fra skolen. Det kastes sten, grener eller is og snø på dører og vinduer. En beboer klarte å få tatt bilde av en av guttegjengene på fersk gjerning. Personene ble gjenkjent og forholdet ble tatt opp med Mortensrud Skole som igjen har fulgt det opp ovenfor de det gjelder.

Norsk Brannvern gjennomførte årlig kontroll i uke 40. I den forbindelse ble også alle brannslukkere byttet, ut ifra holdbarhet. Det var i år usedvanlig mange seksjoner hvor kontrolløren ikke fant noen hjemme til tross for gjentatte forsøk. Styret har derfor gått på oppfølgingsrunder, men har heller ikke klart å få besøkt alle. Seksjonseier er ansvarlig for nødvendig brannsikkerhet og dette er kommunisert til alle de som ikke har hatt kontroll. Brannvern er særdeles viktig for vår felles sikkerhet og styret vil vurdere måten dette gjennomføres på til høsten.

Fellesutgifter

Felleskost ble økt fra 3.017,- til 3.168,- i januar 22 og deretter til 3.800,- fra januar-23 ut ifra en generell økning av kostnadsnivå.

A konto energi ble justert fra 820,- til 1.000,- fra januar 22. Den ble videre økt til 1.300,- fra og med mai måned og deretter redusert til 1200,- fra januar 2023.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	jul.21	jan.22	mai.22	aug.22	jan.23	mar.23
Felleskost	1767	2020	2160	2160	2230	2480	3017	3017	3168	3168	3168	3800	3800
Kabel-TV/Internett	308	308	308	373	390	435	453	429	429	429	449	449	479
Oppvarming a-konto	700	700	700	720	820	820	820	820	1000	1300	1300	1200	1200
Vedlikeholdsløst	101	101	670	585	555	555							
Lånrenter/avdrag	605	563											
Totalt	3481	3692	3838	3838	3995	4290	4290	4266	4597	4897	4917	5449	5479

Planer for kommende periode

- Reparere pipehatter, bytte brekkasje og rense takrenner og nedløp på resterende bygg.
- Fortsette forskjønnelse av fellesområder, hovedsakelig ved hjelp av dugnad.
- Vurdere å anskaffe reservepumper for å redusere nedetiden ved feil.
- Oppfølging av skjemmende markiser.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak følgende forhold:

- Slutfaktura etter utvendig vedlikehold.
- Bytte av samtlige brannslukkingsapparat ut ifra holdbarhet.
- Bytte av garasjeport i bygg 12.
- Bytte av gjerde – øvre gjesteparkering.
- Erstatte hasselhekk med Rododendron utenfor 8N-Z garasjen.
- Etterlep vedlikehold av grøntareal / fellesområder.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 522 262,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 458 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mortensrud Bs.

Lån

Mortensrud Bs har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene til kr. 3800,- pr. seksjon fra 01.01.23, samt økning av kabeltv med kr. 30,- pr. fra 01.03.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Mortensrud Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mortensrud Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 20. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 0D0LY-8A36C-JU42D-5XJZQ-0I1YH-0UBFF



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."

Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 89.162.xxx.xxx

2023-02-20 10:08:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0D0LY-8A36C-JU42D-5X2ZQ-011YH-0UBFF

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).

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/validator>



MORTENSRUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 980 983 463, KUNDENR. 1262

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 429 128	4 246 992	4 451 000	5 217 000
Ladeinntekter EL-bil		5 000	20 000	0	0
Andre inntekter	3	19 850	189 394	40 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 453 978	4 456 386	4 491 000	5 217 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970	-23 970	-23 970
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-8 329	-8 400	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-160 620	-155 635	-160 000	-167 000
Konsulenthonorar	7	-15 980	-20 153	-17 500	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 150 426	-4 077 362	-418 000	-458 000
Forsikringer		-577 941	-551 289	-580 000	-668 000
Kommunale avgifter	9	-922 945	-889 213	-912 000	-1 095 000
Energi/fyring	10	-119 258	-123 845	-75 000	-145 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-531 404	-537 593	-544 000	-550 000
Andre driftskostnader	11	-766 412	-801 102	-490 700	-648 120
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 447 283	-7 358 560	-3 400 170	-3 944 090
DRIFTSRESULTAT		6 695	-2 902 174	1 090 830	1 272 910
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 633	3 870	0	0
Finanskostnader	13	-368 224	-254 459	-250 000	-482 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-362 590	-250 589	-250 000	-482 000
ÅRSRESULTAT		-355 896	-3 152 764	840 830	790 910
Overføringer:					
Udekket tap		-355 896	-3 152 764		

MORTENSRUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 980 983 463, KUNDENR. 1262



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 209	17 186
Kundefordringer		12 070	4 791
Forskuddsbetalte kostnader		319 335	305 566
Andre kortsiktige fordringer	14	6 852	0
Energiavregning	17	134 951	561 271
Driftskonto OBOS-banken		18 041	104 571
Sparekonto OBOS-banken		502 607	287 798
Sparekonto OBOS-banken II		133 703	4 557
SUM OMLØPSMIDLER		1 142 767	1 285 739
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 142 767	1 285 739
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-8 006 890	-7 650 994
SUM EGENKAPITAL		-8 006 890	-7 650 994
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 529 253	8 219 971
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 529 253	8 219 971
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		114 347	98 482
Leverandørgjeld		462 119	578 501
Påløpte renter		2 641	1 532
Påløpte kostnader		41 297	0
Annen kortsiktig gjeld		0	38 247
SUM KORTSIKTIG GJELD		620 404	716 762
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 142 767	1 285 739
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023
Styret i Mortensrud Boligsameie

Magne Larsen
Maj-britt Kruse Malerstuen

Elisabeth Bugge Berge
Hussein Nouredine

Shakir Mubeen Dar

**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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 877 632
Innbetaling Kabel-TV	535 296
Parkering	43 200
Garasje	5 400
Strøm elbil	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 465 128

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-36 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 429 128

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kreditert viderfakturering VVS gruppen faktura	-2 231
Ladestasjon	5 000
Nøkler	100
Parkering	12 150
Utleie	2 600
Vidrefakturert VVS Gruppen faktura	2 231



SUM ANDRE INNTEKTER	19 850
----------------------------	---------------

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 970
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970
------------------------------	----------------

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 2021/2022, og er på kr 170 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning (pizza) for kr 950, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 329.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 355
--	--------

Vannskade og vedlikeholdsspesialisten	-10 625
---------------------------------------	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-15 980
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Mesterbedriften Lund AS	-324 415
-------------------------	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-324 415
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-83 460
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-161 612
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-37 594
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-205 223
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 891
---------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-122 536
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 800
--------------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-164 895
---------------------------------	----------

Egenandel	
-----------	--

forsikring	-40 000
------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 150 426
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-482 985
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-439 960
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-922 945
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-113 105
Fjernvarme	-6 153
SUM ENERGI / FYRING	-119 258

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 065
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 867
Vaktmestertjenester	-640 205
Vakthold	-92 037
Andre fremmede tjenester	-1 619
Trykksaker	-502
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-950
Andre kontorkostnader	-445
Porto	-460
Bank- og kortgebyr	-4 262
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-766 412

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	366
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 155
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 112
SUM FINANSINNETEKTER	5 633

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-208 690
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-151 409
OBOS-banken	-143
Renter på leverandørgjeld	-79
Renter og provisjon på kassekreditt	-7 903
SUM FINANSKOSTNADER	-368 224

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladeinntekter Charge365	6 852
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 852

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021 -8 717 593

Nedbetalt tidligere 497 622

Nedbetalt i år 8 219 971

0

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,65 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2022 -8 800 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 270 747

-8 529 253

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-8 529 253****NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -1 468 800

SUM INNETEKTER -1 468 800**KOSTNADER**

Administrasjon ISTA 42 663

Fjernvarme 1 561 088

SUM KOSTNADER 1 603 751**SUM ENERGIAVREGNING****134 951**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1470297. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



1262 Mortensrud Bs

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.