



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 851 666
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SOLBAKKEN MORTENSRUD
Forretningsadresse: c/o 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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2023

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 038 839	1 004 872
Sum inntekter		1 038 839	1 004 872
Kostnader			
Lønnskostnad		65 893	62 755
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 185	
Annen driftskostnad		732 736	1 122 128
Sum kostnader		803 814	1 184 883
Driftsresultat		235 025	-180 011
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 392	8 798
Sum finansinntekter		12 392	8 798
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		12 392	8 798
Ordinært resultat før skattekostnad		247 417	-171 213
Ordinært resultat etter skattekostnad		247 417	-171 213
Årsresultat		247 417	-171 213
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		247 417	-171 213
Sum overføringer og disponeringer		247 417	-171 213



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 741	25 926
Sum varige driftsmidler		20 741	25 926
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 741	25 926
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		232 906	183 476
Sum fordringer		232 906	183 476
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		801 538	595 693
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		801 538	595 693
Sum omløpsmidler		1 034 444	779 169
SUM EIENDELER		1 055 185	805 095

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			
Annen egenkapital		947 422	700 005
Sum opptjent egenkapital		947 422	700 005
Sum egenkapital		947 422	700 005
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		96 037	96 623
Annen kortsiktig gjeld		11 726	8 467
Sum kortsiktig gjeld		107 763	105 090
Sum gjeld		107 763	105 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 055 185	805 095



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503809

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 851 666
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SOLBAKKEN MORTEENSRUD
Forretningsadresse: c/o 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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2023

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 991 851 666
BOLIGSAMEIET SOLBAKKEN MORTENSRUD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 038 839	1 004 872
Sum inntekter		1 038 839	1 004 872
Kostnader			
Lønnskostnad		65 893	62 755
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 185	
Annen driftskostnad		732 736	1 122 128
Sum kostnader		803 814	1 184 883
Driftsresultat		235 025	-180 011
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 392	8 798
Sum finansinntekter		12 392	8 798
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		12 392	8 798
Ordinært resultat før skattekostnad		247 417	-171 213
Ordinært resultat etter skattekostnad		247 417	-171 213
Årsresultat		247 417	-171 213
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		247 417	-171 213
Sum overføringer og disponeringer		247 417	-171 213



Organisasjonsnr: 991 851 666
BOLIGSAMEIET SOLBAKKEN MORTENSRUD

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 741	25 926
Sum varige driftsmidler		20 741	25 926

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		20 741	25 926
-------------------	--	--------	--------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		232 906	183 476
Sum fordringer		232 906	183 476

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		801 538	595 693
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		801 538	595 693

Sum omløpsmidler		1 034 444	779 169
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		1 055 185	805 095
----------------------	--	------------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	947 422	700 005
Sum opptjent egenkapital	947 422	700 005
Sum egenkapital	947 422	700 005
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	96 037	96 623
Annen kortsiktig gjeld	11 726	8 467
Sum kortsiktig gjeld	107 763	105 090
Sum gjeld	107 763	105 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 055 185	805 095



Organisasjonsnr: 991 851 666
BOLIGSAMEIET SOLBAKKEN MORTENSRUD

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

Bs Solbakken Mortensrud

25. april 2023

Selskapsnummer: 8204





Velkommen til årsmøte i Bs Solbakken Mortensrud

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:

25. april 2023 kl. 18:00, Utenfor inngangspartiet.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Styreleder Hallgeir Aas og styremedlem Trond Hansen er på valg, og har sagt seg villig til å bli gjenvalgt.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Etablering av felles løsning for lading av el-biler i garasjen
6. Vedtaksendring

Med vennlig hilsen,

Styret i Bs Solbakken Mortensrud



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. 8204 Årsrapport med regnskap for 2022 endelig med styrets beretning.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 57.750.-



Styrets innstilling

Styret foreslår uendret beløp fra 2022.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 57.750

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlem

Innstilling

Styret innstiller Hallgeir Aas som styreleder i 2 år og Trond Hansen som styremedlem i 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hallgeir Aas
Hallgeir Aas har vært leder i mange år, han er ansvarsbevisst og gjør en god jobb. Det er også godt med kontinuitet.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trond Hansen
Trond Hansen har vært styremedlem i flere år. Han er ansvarsbevisst og gjør en god jobb. Det er bra med kontinuitet.

Sak 5

Etablering av felles løsning for lading av el-biler i garasjen

Forslag fremmet av:

Morten Thorbjørnsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



De enkelte beboere har krav på å få montere eget ladepunkt for el-biler og det er nå montert slike tilknyttet 4 av leilighetene. Det vil på sikt være hensiktsmessig og samlet sett rimeligere å etablere et felles nettverk hvor de enkelte leiligheter kan koble seg til.

Styrets innstilling

Pr mars 2023 er det installert 3 ladere, ytterligere 3 har forspurt om mulighet for lading. De 3 som har etablert ladere er informert om mulige ekstrakostnader dersom det senere vil bli behov for et felles ladeanlegg og dette medfører utvidelse av kapasitet.

Styret arbeider frem til årsmøtet med innhenting av dokumentasjon på strømkapasitet inn til sameiet og på hvor mange som vil skaffe el-bil de nærmeste 3 årene.

Styrets innstilling er at på bakgrunn av spørreundersøkelse for behov av ladeplasser og dokumentasjon på kapasiteten av strømforsyningen, arbeider styret nå frem forslag til løsning for sameiet. Dette må inneholde økonomiske forpliktelser for den enkelte samt hva som må tas over felleskostnader.

Forslag til vedtak 1

«Årsmøtet vedtar at det skal utarbeides en plan for å etablere et nettverk for lading av el-biler i garasjen. Det gjøres en kartlegging av boligeiernes ønsker og behov for ladeplasser og innhentes vurdering og kostnadsoverslag fra aktuelle leverandører. Det bør lages en tidsplan for gjennomføring og finansiering som innarbeides i sameiets planer og budsjetter»

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet går for styrets innstilling.

Sak 6

Vedtaksendring

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ser at det er de samme personene som stiller på dugnader hver gang. Flere ytrer seg om at det er ugreit å legge ned mange timer når andre seksjonseiere som leier ut og derved tjener på at den faste dugnadsgjengen yter gratis arbeid. Det tar styret på alvor. Dugnad er et fellesarbeid som bidrar også sosialt. Det oppleves derfor som mer rettferdig at de som av ulike årsaker ikke kan bidra praktisk på dugnaden, betaler til fellesskapet.

Styret legger frem endring av Vedtektene paragraf 3 på årsmøte med eget avsnitt.: Felleskosten øker med kr 1000.- for måneden med dugnad. Felleskostnad reduseres tilsvarende snarest med samme beløp for de seksjonseiere som har deltatt på dugnaden.



Dersom det er behov for flere dugnader i løpet av året, gjøres dette tilsvarende hver gang.

Styrets innstilling

Vedtektens paragraf 3 endret med følgende tillegg:

Felleskosten øker med kr 1000.- for måneden med dugnad. Felleskostnad reduseres tilsvarende snarest med samme beløp for de seksjonseiere som har deltatt på dugnaden. Dersom det er behov for flere dugnader i løpet av året, gjøres dette tilsvarende hver gang.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner forslaget til endringen av vedtektens paragraf 3.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hallgeir Aas	Jordstjerneveien 42
Styremedlem	Trond Hansen	Jordstjerneveien 42
Styremedlem	Jorunn Jensen	Jordstjerneveien 44
Varamedlem	Omed Swara	Jordstjerneveien 42

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bs Solbakken Mortensrud

Sameiet består av 24 seksjoner.

Bs Solbakken Mortensrud er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991851666, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

179 99

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

Bs Solbakken Mortensrud 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 Tor-Sigve Bjørndal Sameiets revisor er REVISOREN AS.



Styrets arbeid

Styrets arbeid 2022

Det ble avholdt 5 styremøter i løpet av 2022. Deltakerne på disse møtene har vært styrets leder, styremedlemmer og varamedlemmet. Styret benytter vårt felles elektroniske verktøy Vibbo til å kommunisere ut til beboerne. Vi har også brukt e-post og telefonsamtaler innad i styret mellom møtene.

Vi har ikke hatt noen store vedlikeholdsprosjekter i 2022. Styret holder likevel årlige vedlikeholdsrunder av blokka vår både innvendig og utvendig. Da sjekker ut vi om det er noe vi må utbedre. Påminnelser på disse rundene har vi lagt inn i styrerommet. Teknisk løsning fra OBOS som en del av HMS-arbeidet.

I forbindelse med at vi leier ut kapasitet på taket vårt til mobiltelefoni leverandører, så har Telenor byttet sitt utstyr for å kunne levere 5G tjenester til sine kunder. Det ble litt voldsomt, når kranbilen skulle opp foran blokka vår i oktober, og styret takker igjen for tålmodigheten i den forbindelsen.

Sameiet har trukket fordeler av felles vannmålere inn til sameiet, for å få et korrekt bilde av det egentlige vannforbruket.

Høye energipriser har gjort det særlig viktig å bruke minst mulig av fjernvarme og varmt vann for den enkelte leiligheten. Styret har oppfordret alle til å sette av ekstra for å dekke kostnader dersom dere har et høyt forbruk. Styret fikk ISTA til å sende ut påloggingsinfo til samtlige seksjonseiere på nytt, for enklere å ha kontinuerlig oversikt.

Til årsmøte har Styret tilrettelagt igjen via Vibbo, for å kunne fremme forslag. Styret legger ut all informasjon på Vibbo av og til i kombinasjon med oppslagstavlene. Under de ulike temaene finner dere all tilgjengelig informasjon som kontinuerlig oppdateres.

På bakgrunn av vedtaket på siste årsmøtet ble en redskapsbod satt opp i garasjen.

Sameiet hadde en avtale med et vaktmesterselskap, Karlsens Vaktmestertjeneste og de hadde en praksis at vi betalte et fast forskuddsbeløp på månedlig basis. Vår erfaring ble at vi betalte for en tjeneste som vi ikke fikk full utnyttelse av, så derfor sa vi den opp. Situasjonen er at vi ikke har noen avtale med noen vaktmesterselskap kun for oss. Vi har gjennom Mortensrud-høgda Vel, en avtale med CDV angående snørydding og strøing. De har etter vintersesongen arbeidet med å koste og fjerne grusen i etterkant av sesongen. For å gjøre noen oppgaver selv, så har vi gått til anskaffelse av noe hageutstyr. Det ble året vi startet opp med å avholde 2 dugnader for å holde utseende rundt blokka vår på et hyggelig nivå. Den ordinære ble holdt 11. mai og den nye dugnaden på høsten ble lørdag 11. oktober. Oppmøtet til disse 2 var godt og det setter styret veldig pris på.

Det har nå gått 15 år siden blokka ble satt opp og vi inviterte i den anledningen til en samling på Gamle Tårnhuset Restaurant på Kolbotn, 13. desember. Vi ble totalt 8 personer og opplevde en veldig hyggelig førjulskveld.

Styret har et kontinuerlig søkelys på å ha gode løpende serviceavtaler med våre leverandører. Styret har ansvaret for å iverksette dugnader. Vi oppfordrer derfor alle til å delta for fellesskapet.



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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 926 682.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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 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 Bs Solbakken Mortensrud.

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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Boligsameiet Solbakken Mortensrud

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Solbakken Mortensrud sitt årsregnskap som viser et overskudd på Kr. 247.417. Årsregnskapet 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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. Styret 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 styret 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Postboks 13
2010 Strømmen

Telefon: 419 288 71
Email: askil@revisoren-as.no
Medlem av Den norske Revisorforening



Revisoren AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 6. mars 2023
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



BOLIGSAMEIET SOLBAKKEN MORTENSRUD ORG.NR. 991 851 666, KUNDENR. 8204

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	906 216	906 216	906 000	906 000
Antenneanlegg		96 685	90 237	94 428	100 914
Andre inntekter	3	35 938	8 419	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 038 839	1 004 872	1 000 428	1 006 914
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 143	-7 755	-8 143	-8 143
Styrehonorar	5	-57 750	-55 000	-57 750	-57 750
Avskrivninger		-5 185	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 000	-13 000	-13 390	-14 060
Forretningsførerhonorar		-56 638	-55 040	-56 637	-58 908
Konsulenthonorar	7	-2 970	-1 504	-10 500	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-136 510	-567 175	-213 422	-247 500
Forsikringer		-72 053	-65 780	-65 000	-77 097
Kommunale avgifter	9	-170 740	-172 762	-160 747	-187 706
Energi/fyring		-22 279	-19 392	-15 912	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-141 713	-131 319	-137 881	-148 799
Andre driftskostnader	10	-116 834	-96 155	-130 762	-103 634
SUM DRIFTSKOSTNADER		-803 814	-1 184 883	-870 144	-941 597
DRIFTSRESULTAT		235 025	-180 011	130 284	65 317
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 392	8 798	0	7 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 392	8 798	0	7 000
ÅRSRESULTAT		247 417	-171 213	130 284	72 317
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-171 213		
Til opptjent egenkapital		247 417	0		



BOLIGSAMEIET SOLBAKKEN MORTENSRUD ORG.NR. 991 851 666, KUNDENR. 8204

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler		20 741	25 926
SUM ANLEGGSMIDLER		20 741	25 926
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 967	0
Forskuddsbetalte kostnader		158 547	135 953
Andre kortsiktige fordringer	12	5 751	0
Energiavregning	13	57 398	44 279
Energiavregning 2020	14	3 244	3 244
Driftskonto OBOS-banken		291 366	89 757
Sparekonto OBOS-banken		510 172	505 936
SUM OMLØPSMIDLER		1 034 445	779 169
SUM EIENDELER		1 055 186	805 095
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		947 422	700 005
SUM EGENKAPITAL		947 422	700 005
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 866	4 651
Leverandørgjeld		96 037	96 623
Annen kortsiktig gjeld	15	-140	3 816
SUM KORTSIKTIG GJELD		107 763	105 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 055 186	805 095
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 06.03.2023

Styret i Boligsameiet Solbakken Mortensrud

Hallgeir Aas/S/

Trond Hansen/S/

Jorunn Jensen/S/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	846 276
Garasje	56 160
Uteparkering	3 780
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	906 216

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Tilbakeført avsatt faktura 2019	35 938
SUM ANDRE INNETEKTER	35 938

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

Arbeidsgiveravgift	-8 143
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 143

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 2021/2022, og er på kr 57 750. I tillegg har styret fått dekket bevertning og blomster for kr 1 436, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 970
SUM KONSULENTHONORAR	-2 970

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-17 216
Drift/vedlikehold elektro	-7 594
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 958
Drift/vedlikehold heisanlegg	-74 722
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 767
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 758
Kostnader dugnader	-495
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-136 510

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-95 908
Renovasjonsavgift	-74 831
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-170 740

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

Verktøy og redskaper	-13 670
Telefon-/kontormaskiner	-1 599
Driftsmateriell	-6 390
Renhold ved firmaer	-45 131
Andre fremmede tjenester	-780
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 436
Andre kontorkostnader	-164
Porto	-40
Bilgodtgjørelse	-200
Kontingenter	-38 676
Bank- og kortgebyr	-2 748
Velferdskostnader	-6 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-116 834

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	481
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 236
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	204
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 471
SUM FINANSINTEKTER	12 392

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 751
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 751

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-239 880
SUM INNETEKTER	-239 880

KOSTNADER

Administrasjon	11 088
Fjernvarme	286 189
SUM KOSTNADER	297 278

SUM ENERGIAVREGNING	57 398
----------------------------	---------------

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 sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING 2020****KOSTNADER**

Differanse avregning 2020, korrigeres 2023	3 244
SUM ENERGIAVREGNING	3 244

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	140



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Bygging av redskapsbod	En redskapsbod ble satt opp på en gjestepareringsplass.
2021	Vannmålere installert	For dokumentasjon av reelt forbruk og derved minimere kostnadene.
2021	Maling av fasade	Maling og rengjøring av fasade
2020	Nedgraving av renovasjonsbeholdere	Installering av ny renovasjonsløsning med nedgravde containere i stedet for tidligere søppelskur.
2019	Malt garasjen	
2019	Stenlagt fasaden	
2018	Nytt brannvarslingsanlegg	Nytt brannvarslingsanlegg ble installert av Schneider Electronics.
2018	Sensorbasert belysning i trappeoppgang	Det ble installert sensorbasert belysning i trappeoppgangene som et av flere tiltak for å oppgradere sameiet til nye miljøkrav.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.04.23

Selskapsnummer: 8204 **Selskapsnavn:** Bs Solbakken Mortensrud

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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
E-post: oef@obos.no

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