



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 19.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 050 086	1 038 839
Sum inntekter		1 050 086	1 038 839
Kostnader			
Lønnskostnad		81 867	65 893
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 185	5 185
Annen driftskostnad		836 612	732 736
Sum kostnader		923 664	803 814
Driftsresultat		126 422	235 025
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 350	12 392
Sum finansinntekter		28 350	12 392
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		28 350	12 392
Resultat før skattekostnad		154 772	247 417
Årsresultat		154 772	247 417
Totalresultat		154 772	247 417
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		154 772	247 417
Sum overføringer og disponeringer		154 772	247 417



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 556	20 741
Sum varige driftsmidler		15 556	20 741
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 556	20 741
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		147 811	232 906
Sum fordringer		147 811	232 906
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		998 958	801 538
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		998 958	801 538
Sum omløpsmidler		1 146 769	1 034 445
SUM EIENDELER		1 162 325	1 055 186

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 102 194	947 422
Sum opptjent egenkapital		1 102 194	947 422
Sum egenkapital		1 102 194	947 422
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		45 580	96 037
Skyldige offentlige avgifter		7 234	
Annen kortsiktig gjeld		7 317	11 726
Sum kortsiktig gjeld		60 131	107 763
Sum gjeld		60 131	107 763
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 162 325	1 055 186



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 389063

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 991 851 666
BOLIGSAMEIET SOLBAKKEN MORTENSRUD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 050 086	1 038 839
Sum inntekter		1 050 086	1 038 839
Kostnader			
Lønnskostnad		81 867	65 893
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 185	5 185
Annen driftskostnad		836 612	732 736
Sum kostnader		923 664	803 814
Driftsresultat		126 422	235 025
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 350	12 392
Sum finansinntekter		28 350	12 392
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		28 350	12 392
Resultat før skattekostnad		154 772	247 417
Årsresultat		154 772	247 417
Totalresultat		154 772	247 417
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		154 772	247 417
Sum overføringer og disponeringer		154 772	247 417



Organisasjonsnr: 991 851 666
BOLIGSAMEIET SOLBAKKEN MORTENSRUD

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 556	20 741
Sum varige driftsmidler		15 556	20 741
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 556	20 741
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		147 811	232 906
Sum fordringer		147 811	232 906
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		998 958	801 538
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		998 958	801 538
Sum omløpsmidler		1 146 769	1 034 445
SUM EIENDELER		1 162 325	1 055 186

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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



Annen egenkapital	1 102 194	947 422
Sum opptjent egenkapital	1 102 194	947 422
Sum egenkapital	1 102 194	947 422
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	45 580	96 037
Skyldige offentlige avgifter	7 234	
Annen kortsiktig gjeld	7 317	11 726
Sum kortsiktig gjeld	60 131	107 763
Sum gjeld	60 131	107 763
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 162 325	1 055 186



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 8204

Bs Solbakken Mortensrud



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:

23. april 2024 kl. 18:00, Utenfor inngangspartiene..

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Ny Husordensregel nr 12.3: Bruk av gjesteparkeringsplass i garasje
8. Sikkerhetstiltak

Med vennlig hilsen,

Styret i Bs Solbakken Mortensrud



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Hallgeir Aas er valgt.

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
Elsa Rognsaa og Willy Bjørklund

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 8204 Årsrapport med regnskap 23 revidert.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 63.525.

Styrets innstilling

Styrehonoraret økes da det ikke er endret siden 2022. Prisindeks i perioden er over 10 %.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 63.525

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Et av 2 styremedlemmer. Styret er såpass lite og overlapper hverandre. Denne styremedlemsposten jobber mye med de administrative arbeidsoppgavene.

Innstilling

Jorunn Jensen innstilles for 2 år.. Omed Swara innstilles som vara for 2 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jorunn Jensen

Styret ønsker å opprettholde kontinuitet og det fungerer godt.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Omed Swara



Omed har vært vara en periode på 2 år nå, og vi ønsker en kontinuitet. Han er den eneste i styret med barn som bor hjemme. Det er viktig å få med en som kjenner godt til det. Vi ønsker han for 2 år.

Sak 7

Ny Husordensregel nr 12.3: Bruk av gjesteparkeringsplass i garasje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bruk av gjesteplass blir begrenset oppad til maks 1 uke. Gjentakende 1 ukes bruk av gjesteparkering er ikke tillatt, men kan unntaksvis tillates etter godkjenning av styret i det enkelte tilfelle.

Styrets innstilling

Ny Husordensregel nr 12.3:

"Bruk av gjesteparkeringsplass i garasjen.

Bruk av gjesteplass blir begrenset oppad til maks 1 uke. Gjentakende 1 ukes bruk av gjesteparkering er ikke tillatt, men kan unntaksvis tillates etter godkjenning av styret i det enkelte tilfelle."

Forslag til vedtak

Ny Husordensregel nr 12.3: "Bruk av gjesteparkeringsplass i garasjen. Bruk av gjesteplass blir begrenset oppad til maks 1 uke. Gjentakende 1 ukes bruk av gjesteparkering er ikke tillatt, men kan unntaksvis tillates etter godkjenning av styret i det enkelte tilfelle."

Sak 8

Sikkerhetstiltak

Forslag fremmet av:

Håvard Hobber Strand har foreslått mulig bom-tiltak. Styret ønsker å høre om bruk av kameraer.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har kommet forslag om å sette opp en bom uten lås for å hindre unødvendig kjøring foran inngangspartiene.

Det er også et spørsmål om vi skal sette opp kameraer foran inngangspartiene og i kjelleren.

Dette er tiltak styret ønsker å lufte med eiere av leilighetene.

Dette er tiltak som ligger innenfor styrets mandat å beslutte innkjøp av, men da det kan være ulike synspunkter på slike tiltak ønsker vi å ta diskusjonen på årsmøtet.

Begge tiltakene vil ha både investerings- og vedlikeholdskostnader og finnes i flere prisklasser. Styret vil gjerne få inn flere synspunkter fra dere.

Styrets innstilling

Styret vil gjerne få inn flere synspunkter fra dere.



Forslag til vedtak

Styret vil gjerne få inn flere synspunkter fra dere.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

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.

Styret

Vi anbefaler at Vibbo benyttes til kontakt med styret, men det er også mulig å benytte e-post; solbakkenmortensrud@styrerommet.no.

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 Miglena Todorova. Sameiets revisor er REVISOREN AS.



Styrets arbeid 2023

Det ble avholdt 9 styremøter i løpet av 2023. Deltakerne på disse møtene har vært styrets leder, styremedlemmer og varamedlemmet. Styret benytter Vibbo til å kommunisere ut til beboerne og til styremedlemmene i tillegg til e-post og telefonsamtaler. Av og til benyttes oppslagstavlene i tillegg til Vibbo for å få ut informasjon.

Styret benytter Styrerommet.no en løsning fra OBOS for all dokumentasjon av styrearbeid. Vi har ikke hatt noen store vedlikeholdsprosjekter i 2023. Styret holder likevel årlige vedlikeholdsrunder av blokka både innvendig og utvendig. Da sjekker ut vi om det er noe vi må utbedre som en del av HMS-arbeidet. I november ble en brannteknisk kontroll gjennomført, og det ble avdekket at nødlysene enkelte steder ikke lenger fungerte. Siden lysstoffrør tilsvarende det vi hadde, ikke lenger er i salg, måtte vi kjøpe helt nye nødlys. Det ble derfor bestilt utbytting som ble gjennomført i starten av 2024.

Styret har inngått en avtale med Abildsø Elektriske AS i forbindelse med tilrettelegging for kommende elektriske ladepunkter. Det har blitt ryddet opp i den tekniske fremføringen, slik at det vil være tilrettelagt en enklere og mer strukturert tilkoblingspunkt i hovedtavlerommet. Skulle det være behov for noen av beboerne å utbedre sitt elektriske anlegg i boenheten, så kan Abildsø Elektriske AS benyttes til dette også. I forbindelse med at vi leier ut kapasitet på taket til mobiltelefonileverandører, har styret iverksatt tiltak for å få overført eierskapet av strømmålerne til de 2 siste selskapene. Effekten av dette vil være at strømforbruket til de enkelte selskapene blir fakturert de direkte og ikke via styret.

Høye energipriser har gjort det særlig viktig å bruke minst mulig av fjernvarme og varmt vann for den enkelte leiligheten. Styret oppfordrer alle til å sette av ekstra kroner, for å kunne dekke ekstra kostnader dersom dere har et høyt forbruk. Styret fikk ISTA til å sende ut påloggingsinfo til samtlige seksjonseiere for enklere å ha kontinuerlig oversikt. Det er nyttig at hver enkelt eier kan sjekke eget regnskap ved å bruke informasjonen fra ISTA. Her opplyses varmeforbruk pr radiator i tillegg til varmtvannsforbruk. Slik kan hver enkelt se om enheter har unormalt høyt forbruk.

All informasjon om årsmøtet kommer i Vibbo, alle eiere har her mulighet for å fremme forslag til årsmøtet.

Under de ulike temaknappene i Vibbo, legges all tilgjengelig informasjon som kontinuerlig oppdateres.

Sameiet har gjennom Mortensrud-høgda Vel, en avtale med CDV angående snørydding og strøing. I høst før snøsesongen slo til, hadde vi en befaring sammen med CDV om hvor snødeponiene skal legges på vårt område. Det har vært litt utfordringer med å overholde dette. Styret følger opp sammen med styreleder i Vellet. CDV har etter vintersesongen ansvaret for å koste og fjerne grusen i etterkant av sesongen.



Det ble i 2023 avholdt 1 felles dugnad 3. mai. Det var godt oppmøte. I tillegg noen spontane dugnadsaktiviteter for å holde utseende rundt blokka vår på et hyggelig nivå. Det ble lagt ut informasjon om at eiere kunne bidra til ekstra arbeid mot betaling. Dette ble utført av 4 personer. Styret setter stor pris på at vi sammen tar dette ansvaret. Styret har ansvaret for å iverksette dugnader og oppfordrer alle til å delta i dette for fellesskapet.

Styret har et kontinuerlig søkelys på å ha gode løpende serviceavtaler med våre leverandører. I 2023 hadde vi en gjennomgang med avtalen hos Telia på TV og bredbånd. Vi gikk for tilbudet som ga en besparelse og som hadde 3 alternativer i seg, for å imøtekomme forskjellig bruksmønstre hos oss.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak etterfakturering av strøm fra antenneeier på taket og inntekt fra dugnaden.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre behov for vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at rentene ble økt og at vi overførte større beløp til høyrentekonto.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1.086.638.

Heisene er 16-17 år gamle og vi må ha midler for å utbedre disse når behovet oppstår.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 177.000 til større vedlikehold som omfatter nye ledelys, og for drift/utbytting av deler til heisene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømskatten 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bs Solbakken Mortensrud.

Lån

Bs Solbakken Mortensrud har ingen lån.

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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24.

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. 154.772. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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: eskil@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 15. mars 2024
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	906 216	906 216	906 000	996 838
Antenneanlegg		101 170	96 685	100 914	96 237
Andre inntekter	3	42 700	35 938	0	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 050 086	1 038 839	1 006 914	1 103 075
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 117	-8 143	-8 143	-8 957
Styrehonorar	5	-57 750	-57 750	-57 750	-63 525
Avskrivninger	13	-5 185	-5 185	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 500	-13 000	-14 060	-14 175
Andre honorarer	7	-14 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-58 910	-56 638	-58 908	-61 856
Konsulenthonorar	8	-2 063	-2 970	-13 000	-15 000
Drift og vedlikehold	9	-212 559	-136 510	-247 500	-284 000
Forsikringer		-86 552	-72 053	-77 097	-95 207
Kommunale avgifter	10	-209 989	-170 740	-187 706	-236 253
Energi/fyring		-19 027	-22 279	-25 000	-14 464
TV-anlegg/bredbånd		-131 784	-141 713	-148 799	-144 962
Andre driftskostnader	11	-102 228	-116 834	-103 634	-114 291
SUM DRIFTSKOSTNADER		-923 664	-803 814	-941 597	-1 052 690
DRIFTSRESULTAT		126 422	235 025	65 317	50 385
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	28 350	12 392	7 000	10 326
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		28 350	12 392	7 000	10 326
ÅRSRESULTAT		154 772	247 417	72 317	60 711
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		154 772	247 417		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	15 556	20 741
SUM ANLEGGSMIDLER		15 556	20 741
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		295	7 967
Forskuddsbetalte kostnader		131 553	158 547
Andre kortsiktige fordringer		0	5 751
Energiavregning	14	15 964	57 398
Energiavregning		0	3 244
Driftskonto OBOS-banken		166 552	291 366
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5 260	0
Sparekonto OBOS-banken		827 146	510 172
SUM OMLØPSMIDLER		1 146 769	1 034 445
SUM EIENDELER		1 162 325	1 055 186
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 102 194	947 422
SUM EGENKAPITAL		1 102 194	947 422
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 387	11 866
Leverandørgjeld		45 580	96 037
Skyldige offentlige avgifter	15	7 234	0
Annen kortsiktig gjeld	16	-70	-140
SUM KORTSIKTIG GJELD		60 131	107 763
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 162 325	1 055 186
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 29.02.2024

Styret i Boligsameiet Solbakken Mortensrud

Hallgeir Aas

Trond Hansen

Jorunn Jensen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

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	846 276
Garasjeleie	56 160
Parkeringsleie	3 780
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	906 216

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Dugnad	10 000
Nøkler	700
Strømkostnad - Norge AS Ice Communication	32 000
SUM ANDRE INNTEKTER	42 700

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

Arbeidsgiveravgift	-10 117
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 117

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 2022/2023, og er på kr 57 750.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 296, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 500.

NOTE: 7**ANDRE HONORAR**

Honorar Grøntkomitee og utførelse av "vaktmesteroppgaver"	-14 000
SUM ANDRE HONORAR	-14 000

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 063
SUM KONSULENTHONORAR	-2 063

NOTE: 9**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-12 980
Drift/vedlikehold elektro	-36 311
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 241
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 987
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 676
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 673
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-1 446
Kostnader dugnader	-245
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-212 559

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-125 430
Renovasjonsavgift	-84 559
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-209 989

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 393
Renhold ved firmaer	-47 505
Andre fremmede tjenester	-834
Andre kostnader tillitsvalgte	-296
Kontingenter	-43 596
Bank- og kortgebyr	-2 853
Velferdskostnader	-5 751
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-102 228

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 849
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 974
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 648
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 855
Andre renteinntekter	25
SUM FINANSINNTEKTER	28 350

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tuftepark - treningspark	
Tilgang 2022	25 926
Avskrevet tidligere	-5 185
Avskrevet i år	-5 185
	15 556
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	15 556
SUM ÅRETS AVSKRIVINGER	-5 185

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

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

SUM INNETEKTER	-239 880
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Fjernvarme	255 844
------------	---------

SUM KOSTNADER	255 844
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	15 964
----------------------------	---------------

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: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 260
----------------	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 974
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-7 234
---	---------------

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr	70
-------	----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	70
-----------------------------------	-----------



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i med polisenummer . 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

2023	Tilrettelegging for private billadere	Sikringsskapet ble ombygget noe for å forenkle montering av nye billadere
2022	Bygging av redskapsbod	Redskapsbod ble satt opp på en gjesteparkeringsplass.
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 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 8204 Selskapsnavn: Bs Solbakken Mortensrud

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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