



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 14.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		970 728	921 884
Sum inntekter		970 728	921 884
Kostnader			
Lønnskostnad		57 252	59 332
Annen driftskostnad		977 606	892 742
Sum kostnader		1 034 858	952 074
Driftsresultat		-64 130	-30 190
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 807	10 302
Sum finansinntekter		10 807	10 302
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		10 807	10 302
Ordinært resultat før skattekostnad		-53 323	-19 888
Ordinært resultat etter skattekostnad		-53 323	-19 888
Årsresultat		-53 323	-19 888
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-53 324	-19 888
Sum overføringer og disponeringer		-53 324	-19 888



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Andre fordringer		136 096	146 483
Sum fordringer		136 096	146 483
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		998 805	916 549
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		998 805	916 549
Sum omløpsmidler		1 134 901	1 063 032
SUM EIENDELER		1 134 901	1 063 032

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		871 219	924 542
Sum opptjent egenkapital		871 219	924 542
Sum egenkapital		871 219	924 542
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		124 839	89 802
Annen kortsiktig gjeld		138 844	48 688
Sum kortsiktig gjeld		263 683	138 490
Sum gjeld		263 683	138 490
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 134 902	1 063 032



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 535534

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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 991 851 666
BOLIGSAMEIET SOLBAKKEN MORTENSRUD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		970 728	921 884
Sum inntekter		970 728	921 884
Kostnader			
Lønnskostnad		57 252	59 332
Annen driftskostnad		977 606	892 742
Sum kostnader		1 034 858	952 074
Driftsresultat		-64 130	-30 190
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 807	10 302
Sum finansinntekter		10 807	10 302
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		10 807	10 302
Ordinært resultat før skattekostnad		-53 323	-19 888
Ordinært resultat etter skattekostnad		-53 323	-19 888
Årsresultat		-53 323	-19 888
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-53 324	-19 888
Sum overføringer og disponeringer		-53 324	-19 888



Organisasjonsnr: 991 851 666
BOLIGSAMEIET SOLBAKKEN MORTENSRUD

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Andre fordringer		136 096	146 483
Sum fordringer		136 096	146 483
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		998 805	916 549
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		998 805	916 549
Sum omløpsmidler		1 134 901	1 063 032
SUM EIENDELER		1 134 901	1 063 032
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		871 219	924 542
Sum opptjent egenkapital		871 219	924 542



Sum egenkapital	871 219	924 542
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	124 839	89 802
Annen kortsiktig gjeld	138 844	48 688
Sum kortsiktig gjeld	263 683	138 490
Sum gjeld	263 683	138 490
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 134 902	1 063 032



Organisasjonsnr: 991 851 666
BOLIGSAMEIET SOLBAKKEN MORTENSRUD

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Bs Solbakken Mortensrud

Velkommen til årsmøte, onsdag 2. juni 2021 kl. 18 utenfor inngangspartiene eller i garasjen om værforholdene tilsier det.

Styret vil påse at møtet avholdes etter gjeldende krav fra myndighetene til korrekt avstand mellom beboere under møtet. Ta gjerne med en stol.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Bs Solbakken Mortensrud 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 Bs Solbakken Mortensrud
avholdes onsdag 2. juni 2021 kl. 18:00 utenfor inngangspartiene eller i garasjen om værforholdene tilsier det.

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 FOR 2020**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2020**
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 2 år
 - B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år

Oslo, 5.5.2021
Styret i Bs Solbakken Mortensrud

Hallgeir Aas Trond Hansen Jorunn Jensen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

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	Willy Bjørklund	Jordstjerneveien 44

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg.

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 med følgende adresse:

Jordstjerneveien 42 - 44

Gårds- og bruksnummer :
179 99

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Bs Solbakken Mortensrud har ingen ansatte.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og har et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad. Med ny renovasjonsløsning er det blitt mindre søppel rundt renovasjonsløsningen og ellers foran inngangspartiene da renovasjonsløsningen er plassert et annet sted. Det er også mindre trafikk foran inngangspartiene av samme årsak.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er REVISOREN AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 styremøter i løpet av 2020. Deltakerne på disse møtene har vært styrets leder, styremedlemmer og varamedlemmet.

Styret har som mål å jobbe mest mulig effektivt, så det har også blitt brukt mye e-post og telefon mellom møtene. I 2020 har det vært et høyere antall styremøter enn tidligere, som har sin bakgrunn i arbeidet med den nye renovasjonsløsningen. I denne forbindelsen må det rettes en stor takk til Jorunn Jensen sin innsats med oppfølgingen av prosjektet. Det har vært mye møteaktiviteter med entreprenøren og medlemmer av styret til Bs Jordstjerne i dette felles prosjektet!

Styret har i samarbeid med Grønt komitéen fra 2020 inngått en avtale med en ny Vaktmestertjeneste; Karlsens Vaktmestertjeneste. De vil stå for plenklipping og vedlikehold av hekkene rundt blokka vår. Grøntkomitéen har gjennom hele sommerhalvåret holdt orden på busker og blomster til glede for alle beboere. Komitéen har bestått av Peggy Thorbjørnsen, Elsa Rognsaa og Randi Thue. Styret takker komitéen for arbeidet de har gjort i 2020.

I 2020 ble all informasjon gjort tilgjengelig elektronisk i det nye verktøyet Vibbo. Som blir en viktig kommunikasjonskanal mellom seksjonseiere og styret.

Styret har benyttet seg av VIBBO for å informere beboere om enkeltsaker og i en kombinasjon på oppslagstavlene. Dette har vært veldig besparende for styret og håper at dette oppfattes som en god kommunikasjonsform. Dere som enda ikke har koblet dere på dette, ber vi fra styret sin side om at DU kobler deg opp!

I forbindelsen med vår avtale med Norsk Brannvern avholdt vi vår årlige kontroll i boenhetene. Manglene som er påpekt er beboerne ansvarlig for å utbedre selv!

Styret har innhentet flere tilbud på maleoppdrag av blokka vår. Deretter valgt en leverandør og arbeidet startet 12. april 2021. Arbeidet planlegges ferdigstilt innen 24.5. avhengig av værforhold.

Styret har et kontinuerlig søkelys på å ha gode løpende serviceavtaler med leverandørene.

Styret har ansvaret for å iverksette dugnader. Vi oppfordrer alle til å delta for fellesskapet.

27.8.20 fikk vi avholdt sommerfest da restriksjonene tillot det..

Styret ser at både dugnad og sommerfest er tiltak som er positivt for bomiljøet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 970 728.

Dette er kr 11 246 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak noe økte inntekter på antenneanlegget.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av nøkkel.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 034 858

Dette er kr 187 526 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak. ny renovasjonsløsning vedtatt på årsmøtet 2020 på kr 229 000 mens vi sparte kr 15 000 mer på vann og avløp med installert vannmåler utover det vi hadde budsjettert med, og brukte mindre på energi og andre driftskostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 53 324 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 871 219.

Det vises til behovet for større vedlikehold som utvendig maling av bygget i 2021. Det vil ikke dekkes av et normalt driftsbudsjett og vil medføre reduisering av egenkapitalen.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet ytterligere i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 420 000 til større vedlikehold som omfatter utvendig maling av bygget samt at utgifter til utbedring av skrånningen er forskjøvet fra tidligere år. Dette kan komme på ca 100 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 5 074. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bs Solbakken Mortensrud.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer

Til årsmøtet i
Boligsameiet Solbakken Mortensrud

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Solbakken Mortensrud's årsregnskap som viser et underskudd på kr 53.324. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiets slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 56 B
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:
eskil@revisoren-as.no

Org. nr. NO 886 862 342 MVA
Medlem av Den norske
Revisorforening



Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

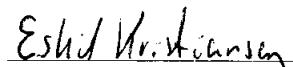
Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Strømmen, den 13. april 2021

Revisoren AS



Eskil Kristiansen

Statsautorisert revisor

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 56 B
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:
eskil@revisoren-as.no

Org. nr. NO 886 862 342 MVA
Medlem av Den norske
Revisorforening



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	863 148	824 046	863 000	906 000
Innbetalinger		3 986	0	0	0
Antenneanlegg		102 929	0	0	90 709
Andre inntekter	3	664	97 838	96 482	0
SUM DRIFTSINNEKTER		970 728	921 884	959 482	996 709
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 252	-7 332	-7 332	-7 755
Styrehonorar	5	-52 000	-52 000	-52 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-14 750	-11 125	-12 000	-15 193
Forretningsførerhonorar		-53 515	-60 425	-54 000	-55 120
Konsulenthonorar	7	-1 890	-8 061	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-462 043	-309 676	-238 000	-831 000
Forsikringer		-60 706	-57 432	-61 000	-62 527
Kommunale avgifter	9	-159 097	-211 003	-175 000	-168 526
Energi/fyring		-11 396	-15 929	-15 000	-10 350
TV-anlegg/bredbånd		-129 122	-126 800	-130 000	-132 996
Andre driftskostnader	10	-85 088	-92 290	-93 000	-92 234
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 034 858	-952 074	-847 332	-1 435 701
DRIFTSRESULTAT		-64 131	-30 190	112 150	-438 992
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 807	10 302	12 000	5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 807	10 302	12 000	5 000
ÅRSRESULTAT		-53 324	-19 888	124 150	-433 992
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-53 324	-19 888		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 777	14 673
Forskuddsbetalte kostnader		131 319	129 122
Andre kortsiktige fordringer		0	2 688
Driftskonto OBOS-banken		493 963	414 126
Sparekonto OBOS-banken		504 842	502 423
SUM OMLØPSMIDLER		1 134 901	1 063 032
SUM EIENDELER		1 134 901	1 063 032
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		871 219	924 542
SUM EGENKAPITAL		871 219	924 542
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 910	8 734
Leverandørgjeld		124 839	89 802
Energiavregning	12	108 573	11 357
Annen kortsiktig gjeld	13	21 361	28 597
SUM KORTSIKTIG GJELD		263 682	138 490
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 134 901	1 063 032
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2021

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	805 980
Garasje	53 568
Uteparkering	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	863 148

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	14
Nøkler	650
SUM ANDRE INNETEKTER	664

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 332
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 080
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 252

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 2019/2020, og er på kr 52 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 890
SUM KONSULENTHONORAR	-1 890

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

EnviroPac AS	-229 823
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-229 823
Drift/vedlikehold bygninger	-17 374
Drift/vedlikehold VVS	-60 691
Drift/vedlikehold elektro	-18 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 665
Drift/vedlikehold heisanlegg	-91 193
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 803
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 881
Kostnader dugnader	-613
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-462 043

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-85 380
Renovasjonsavgift	-73 717
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-159 097

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-43 662
Kontor- og datarekvisita	-1 218
Andre kontorkostnader	-227
Porto	-628
Kontingenter	-36 624
Bank- og kortgebyr	-2 729
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-85 088

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	200
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 419
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	650
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 895
Andre renteinntekter	643
SUM FINANSINNTEKTER	10 807

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

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

KOSTNADER

Fjernvarme	131 307
SUM KOSTNADER	131 307

SUM ENERGIAVREGNING	-108 573
----------------------------	-----------------

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.

Etttersom 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: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-21 361
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-21 361



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Hallgeir Aas Jordstjerneveien 42

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Trond Hansen Jordstjerneveien 42

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jorunn Jensen Jordstjerneveien 44

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Willy Bjørklund Jordstjerneveien 44



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har ikke fast kontorsted

Styret nås med melding via Vibbo. Styremedlemmer kan ellers kontaktes via telefon dersom det haster. Telefonnumre står på Vibbo og oppslagstavler.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Styret vil benytte Vibbo som informasjonskanal til samtlige seksjonseiere og beboere, med mindre du som seksjonseier har reservert det mot dette. Det gjøres på Vibbo.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret følger vedtektenes § 9 om styrets kompetanse.

Vaktmester

Sameiet har kun vaktmestertjenester for gress- og hekk-klipping.

Mortensrudhøgden Velforening har felles vaktmestertjeneste ved CDV dette gjelder strøing, snømåking og feiing.

Parkering

Sameiet har 1 parkeringsplass ute som leies ut. De som ønsker å leie ekstra plass må ta direkte kontakt med eiere av ledige ordinære plasser. Sameiet disponerer 6 gjesteplasser inne og 2 ute. Det er viktig at disse plassene kun benyttes av gjester.

Nøkler/skilt

Det er svært viktig at alle nøkler blir videreført til neste eier, slik at de ikke kommer på avveie. Ekstra nøkler kan bestilles via styret.

Postkasseskilt skal være 8 x 5 cm og kjøpes av seksjonseier i butikk.

Skilt til ringeklokke bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Skade på fellesområde MÅ meldes til styret snarest.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst 2 godkjente røykvarslere, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, må det utbedres av seksjonseier.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet



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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Bærekraft

Boligselskapet har i 2020 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Av tiltak vi har utført er så som:

- Ny renovasjonsløsning,
- Installasjon av vannmåler for felles vanninntak
- Installert sensorbasert belysning i fellesområdene
- Installert varme og varmtvannsmålere i samtlige leiligheter

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Nedgraving av renovasjonsbeholdere	Installering av ny renovasjonsløsning med nedgravde containere i stedet for tidligere søppelskur.
2020	Installert vannmåler	For å redusere vann og avløpsavgift.
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.
2015	Montering av målere for varme	På samtlige radiatorer og varmtvannsforbruk



STEMMESEDDEL 1 STEMMESEDDEL 2

**REGISTRERINGSBLANKETT
for generalforsamling/års møte**

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen/års møtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringssedel og nedensstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/års møtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

STEMMESEDDEL 7 STEMMESEDDEL 8

STEMMESEDDEL 5 STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 3 STEMMESEDDEL 4