



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 004 872	970 728
Sum inntekter		1 004 872	970 728
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	57 252
Annen driftskostnad		1 122 128	977 606
Sum kostnader		1 184 883	1 034 858
Driftsresultat		-180 011	-64 130
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 798	10 807
Sum finansinntekter		8 798	10 807
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		8 798	10 807
Ordinært resultat før skattekostnad		-171 213	-53 323
Ordinært resultat etter skattekostnad		-171 213	-53 323
Årsresultat		-171 213	-53 323
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-171 213	-53 324
Sum overføringer og disponeringer		-171 213	-53 324



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		25 926	
Sum varige driftsmidler		25 926	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		25 926	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		183 476	136 096
Sum fordringer		183 476	136 096
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		595 693	998 805
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		595 693	998 805
Sum omløpsmidler		779 169	1 134 901
SUM EIENDELER		805 095	1 134 901

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		700 005	871 219
Sum opptjent egenkapital		700 005	871 219
Sum egenkapital		700 005	871 219
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		96 623	124 839
Annen kortsiktig gjeld		8 467	138 844
Sum kortsiktig gjeld		105 090	263 683
Sum gjeld		105 090	263 683
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		805 095	1 134 902



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 393585

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 991 851 666
BOLIGSAMEIET SOLBAKKEN MORTENSRUD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 004 872	970 728
Sum inntekter		1 004 872	970 728
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	57 252
Annen driftskostnad		1 122 128	977 606
Sum kostnader		1 184 883	1 034 858
Driftsresultat		-180 011	-64 130
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 798	10 807
Sum finansinntekter		8 798	10 807
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		8 798	10 807
Ordinært resultat før skattekostnad		-171 213	-53 323
Ordinært resultat etter skattekostnad		-171 213	-53 323
Årsresultat		-171 213	-53 323
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-171 213	-53 324
Sum overføringer og disponeringer		-171 213	-53 324



Organisasjonsnr: 991 851 666
BOLIGSAMEIET SOLBAKKEN MORTENSRUD

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	25 926	
Sum varige driftsmidler	25 926	0
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	25 926	0
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	183 476	136 096
Sum fordringer	183 476	136 096
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	595 693	998 805
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	595 693	998 805
Sum omløpsmidler	779 169	1 134 901
SUM EIENDELER	805 095	1 134 901

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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



Annen egenkapital	700 005	871 219
Sum opptjent egenkapital	700 005	871 219
Sum egenkapital	700 005	871 219
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	96 623	124 839
Annen kortsiktig gjeld	8 467	138 844
Sum kortsiktig gjeld	105 090	263 683
Sum gjeld	105 090	263 683
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	805 095	1 134 902



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

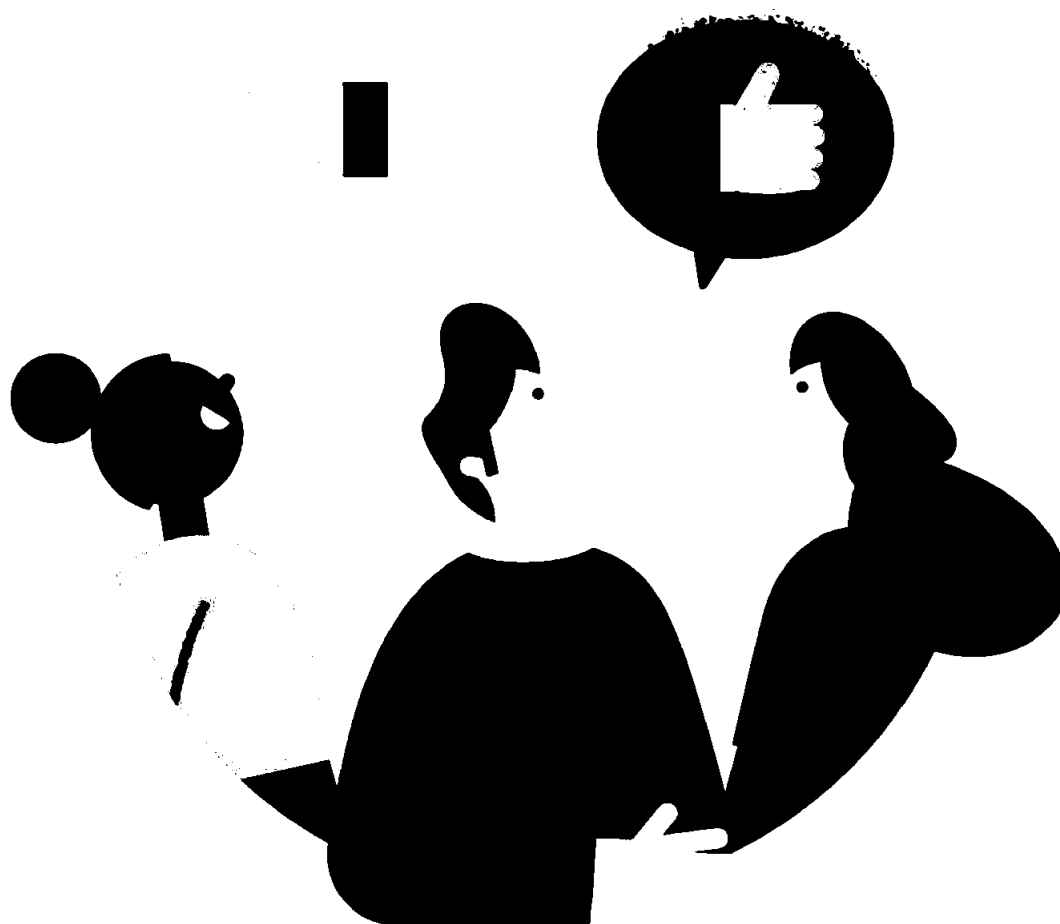
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

8204 Bs Solbakken Mortensrud





Til seksjonseierne i Bs Solbakken Mortensrud

Velkommen til årsmøte, onsdag 27. april 2022 kl. 18:00 utenfor nr 44 alternativt i garasjen.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 27. april 2022 kl. 18:00 utenfor nr 44 alternativt i garasjen.**

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 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bygging av redskapsbod på gjesteparkeringsplass i garasjen.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år

Oslo, 16.3.2022
Styret i Bs Solbakken Mortensrud

Hallgeir Aas Trond Hansen Jorunn Jensen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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.

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.

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er REVISOREN AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 styremøter i løpet av 2021. Deltakerne på disse møtene har vært styrets leder, styremedlemmer og varamedlemmet. Styret har benyttet vårt felles elektroniske verktøy Vibbo for å kommunisere ut til beboerne. Vi har også brukt e-post og telefoni innad i styret mellom møtene.

Vårt største vedlikeholdsarbeid i 2021 var utvendig behandling av blokka, og til dette formålet brukte vi firmaet Andresen Mal og Tapet. Dette ble utført på en god måte og det ble rimeligere enn det styret hadde satt av i budsjettet. Det er vi veldig godt fornøyd med.

I forbindelsen med utrygge tider knyttet til ekstra høye strømkostnader, så har styret lagt ut informasjon på Vibbo om at beboerne må ta sine forbehold til vårens økonomiske oppgjør på forbruk av varmt vann. Det kan hende at dette kan få negative konsekvenser for flere av oss. Styret oppfordrer igjen til at beboerne gjør sine grep for å stå best mulig rustet for dette oppgjøret.

Til årsmøtet har Styret tilrettelagt via Vibbo muligheten for å kunne foreslå kandidatene til styret som er på valg. Vi trenger også et nytt varamedlem, da Willy etter alle disse årene trekker seg fra styret. Styret vil takke Willy for sin innsats gjennom alle disse årene! Vi vil gjerne se et forslag fra dere på hvem som kan være den nye kandidaten.

Styret har benyttet seg av VIBBO for å informere alle beboerne om aktuelle saker og med en kombinasjon på oppslagstavlene. Inne på Vibbo har vi kategorisert inn i forskjellige temaer, for å kunne gi en ryddig og god struktur. Informasjon legges suksessivt under de forskjellige temaområdene, som gjør det enklere å finne frem for alle. Dette har vært til stor besparelse for styret og håper dette oppfattes som en god kommunikasjonsform for beboerne. En annen god effekt med vår elektroniske plattform, er at vi har fått lagt opp våre HMS-rutiner her.

Fra Mortensrudhøgdens Velforening har det over tid vært spekulert i på hvordan ballbengeområdet, som ligger foran høyblokkene på høyre siden av barnehagen, kan brukes for flere av beboerne på hele området vårt. Det har resultert i en ny aktivitetspark med aktivitetsapparater for alle aldre. Dette initiativet er knyttet opp til Oslo kommune sin satsning for vårt område av byen vår. Avtalen går ut på et spleiselag mellom kommunen og velforeningen, slik at vellet vil få 50% refundert av de totale kostnadene til dette initiativet. Innad i vellet har det vært brukt en fordelingsnøkkel, som har gjort at Bs Solbakken Mortensrud har lagt ut kr. 25.000,-. Vi vil få tilbakebetalt halvparten når oppgjøret fra Oslo kommune kommer i 2022. Styret vil motivere alle beboere til å utforske denne parken nærmere. Det er bl.a. tatt høyde for rullestolbrukere på dette anlegget.

Styret har et kontinuerlig søkelys på å ha gode løpende serviceavtaler med leverandørene. Trond Hansen har fått reforhandlet serviceavtalen vi har med Otis AS. Dette er selskapet vi benytter for vedlikeholdet av heisene våre. Det medførte en god besparelse på årsbasis.

I forbindelse med vår avtale med Norsk Brannvern avholdt vi vår årlige kontroll i boenhetene. Manglene som er påpekt er beboerne ansvarlig for å utbedre selv, vi ser dog at ikke alle har tatt dette inn over seg.

Styret har ansvaret for å iverksette dugnader. Vi oppfordrer alle til å delta for fellesskapet. Styret ser at både dugnader og sommerfest er tiltak som er positivt for bomiljøet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 004 872.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak refusjon fra vellet for asfaltering av veien ved det nye renovasjonsarbeidet.

Andre inntekter består i hovedsak av refusjonen for asfalteringen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 184 883.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at malearbeidet ble rimeligere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 171 213 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 674 079. Det er ikke planlagt større vedlikehold i 2022.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe beløp til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Utviklingen på slutten av 2021 gjorde at vi har økt budsjettet for energi.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 6.273. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Solbakken Mortensrud sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 171.213. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisoren AS

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

Strømmen 21. mars 2022

Revisoren AS

Eskil Kristiansen

Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	906 216	863 148	906 000	906 000
Innbetalinger		0	3 986	0	0
Antenneanlegg		90 237	102 929	90 709	94 428
Andre inntekter	3	8 419	664	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 004 872	970 728	996 709	1 000 428
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-5 252	-7 755	-8 143
Styrehonorar	5	-55 000	-52 000	-55 000	-57 750
Revisjonshonorar	6	-13 000	-14 750	-15 193	-13 390
Forretningsførerhonorar		-55 040	-53 515	-55 120	-56 637
Konsulenthonorar	7	-1 504	-1 890	-5 000	-10 500
Drift og vedlikehold	8	-567 175	-462 043	-831 000	-213 422
Forsikringer		-65 780	-60 706	-62 527	-65 000
Kommunale avgifter	9	-172 762	-159 097	-168 526	-160 747
Energi/fyring		-19 392	-11 396	-10 350	-15 912
TV-anlegg/bredbånd		-131 319	-129 122	-132 996	-137 881
Andre driftskostnader	10	-96 155	-85 088	-92 234	-130 762
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 184 883	-1 034 858	-1 435 701	-870 144
DRIFTSRESULTAT		-180 011	-64 131	-438 992	130 284
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 798	10 807	5 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8 798	10 807	5 000	0
ÅRSRESULTAT		-171 213	-53 324	-433 992	130 284
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-171 213	-53 324		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler		25 926	0
SUM ANLEGGSMIDLER		25 926	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	4 777
Forskuddsbetalte kostnader		135 953	131 319
Energiavregning	12	44 279	0
Energiavregning 2020	13	3 244	0
Driftskonto OBOS-banken		89 757	493 963
Sparekonto OBOS-banken		505 936	504 842
SUM OMLØPSMIDLER		779 169	1 134 901
SUM EIENDELER		805 095	1 134 901
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		700 005	871 219
SUM EGENKAPITAL		700 005	871 219
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 651	8 910
Leverandørgjeld		96 623	124 839
Energiavregning		0	108 573
Annen kortsiktig gjeld	14	3 816	21 361
SUM KORTSIKTIG GJELD		105 090	263 682
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		805 095	1 134 901
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2022

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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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**

Asfaltering av vellets område	7 719
Nøkler - via OBOS	700
SUM ANDRE INNETEKTER	8 419

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

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 2020/2021, og er på kr 55 000.

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	-1 504
SUM KONSULENTHONORAR	-1 504

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-414 631
Drift/vedlikehold VVS	-9 228
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 517
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-22 786
Drift/vedlikehold heisanlegg	-38 797
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 413
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 636
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-168
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-567 175

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-98 672
Renovasjonsavgift	-74 090
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-172 762

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-44 294
Andre fremmede tjenester	-328
Trykksaker	-678
Andre kontorkostnader	-279
Porto	-581
Kontingenter	-47 156
Bank- og kortgebyr	-2 839
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-96 155

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 094
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	142
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 562
SUM FINANSINNEKTER	8 798

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

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

KOSTNADER

Fjernvarme	284 159
SUM KOSTNADER	284 159

SUM ENERGIAVREGNING	44 279
----------------------------	---------------

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: 13**ENERGIAVREGNING 2020****KOSTNADER**

Differanse avregning 2020, korrigeres 2022	3 244
SUM ENERGIAVREGNING 2020	3 244

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-3 816
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 816



5. INNKOMNE FORSLAG:

Sak 1.

Bygge enkel redskapsbod

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Det er behov for et sted å oppbevare hageutstyr, vi har tidligere foreslått å bygge dette utvendig, men ser at det kan gjøres enkelt på en plass som i dag blir lite benyttet. Det gjelder gjeste-parkeringsplassen rett ved garasjeporten. Her kan det bygges opp 2 vegger, en dør, rom på ca 6 kvm kostnadsrammen ca kr 20.000 som er en langt rimeligere kostnad enn å skulle sette det opp ute.

Forslag til vedtak: Redskapsbod settes opp på gjesteparkeringsplassen i 2022.

Styrets innstilling:

Redskapsbod settes opp på gjesteparkeringsplassen i 2022.



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har ikke fast kontorsted. Styret nåes med melding via Vibbo. Styremedlemmer kan ellers kontaktes via telefon dersom det haster. Telefonnumrene 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.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Styret kjøper vaktmestertjenester for gress- og hekk-klipping samt rengjøring av garasjen. 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 dirkete 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 via Vibbo.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polisenummer 78802937. Innmeldelse av eventuelle saker skal alltid gå via styret som så melder sakene inn.

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 to godkjent røykvarslere, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret samt å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.



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 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 utførte tiltak kan nevnes:

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

Det foreligger ingen planer for videreutvikling av bærekrafttiltak i sameiet.

Større vedlikehold og rehabilitering

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.



8204 Bs Solbakken Mortensrud

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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