



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 773 611
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

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: Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

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, 29.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 420 781	3 025 975
Sum inntekter		3 420 781	3 025 975
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 986 688	2 965 528
Sum kostnader		3 089 378	3 068 218
Driftsresultat		331 403	-42 244
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 682	3 082
Annen finansinntekt		12 156	3 617
Sum finansinntekter		13 838	6 699
Annen rentekostnad		236 928	162 174
Sum finanskostnader		236 928	162 174
Netto finans		-223 089	-155 475
Resultat før skattekostnad		108 314	-197 718
Årsresultat		108 314	-197 718
Totalresultat		108 314	-197 718
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		108 314	-197 718
Sum overføringer og disponeringer		108 314	-197 718



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 266	69 347
Andre fordringer		162 305	170 446
Sum fordringer		185 571	239 793
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		610 295	670 488
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		610 295	670 488
Sum omløpsmidler		795 866	910 282
SUM EIENDELER		795 866	910 282

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		-2 953 834	-3 062 148
Sum opptjent egenkapital		-2 953 834	-3 062 148
Sum egenkapital		-2 953 834	-3 062 148
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 543 650	3 657 567
Sum annen langsiktig gjeld		3 543 650	3 657 567
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		136 992	102 491
Annen kortsiktig gjeld		69 058	212 371
Sum kortsiktig gjeld		206 049	314 862
Sum gjeld		3 749 700	3 972 429
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		795 866	910 282



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 611173

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 773 611
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

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, 01.08.2024



Organisasjonsnr: 993 773 611
SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 420 781	3 025 975
Sum inntekter		3 420 781	3 025 975
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 986 688	2 965 528
Sum kostnader		3 089 378	3 068 218
Driftsresultat		331 403	-42 244
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 682	3 082
Annen finansinntekt		12 156	3 617
Sum finansinntekter		13 838	6 699
Annen rentekostnad		236 928	162 174
Sum finanskostnader		236 928	162 174
Netto finans		-223 089	-155 475
Resultat før skattekostnad		108 314	-197 718
Årsresultat		108 314	-197 718
Totalresultat		108 314	-197 718
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		108 314	-197 718
Sum overføringer og disponeringer		108 314	-197 718



Organisasjonsnr: 993 773 611
SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 266	69 347
Andre fordringer		162 305	170 446
Sum fordringer		185 571	239 793
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		610 295	670 488
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		610 295	670 488
Sum omløpsmidler		795 866	910 282
SUM EIENDELER		795 866	910 282
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 953 834	-3 062 148
Sum opptjent egenkapital		-2 953 834	-3 062 148



Sum egenkapital	-2 953 834	-3 062 148
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 543 650	3 657 567
Sum annen langsiktig gjeld	3 543 650	3 657 567
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	136 992	102 491
Annen kortsiktig gjeld	69 058	212 371
Sum kortsiktig gjeld	206 049	314 862
Sum gjeld	3 749 700	3 972 429
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	795 866	910 282



Organisasjonsnr: 993 773 611
SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

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



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Det innkalles til ÅRSMØTE 04.06.2024 kl. 18.00.

Sted: Kantinen på Kantarellen Bo og rehabiliteringssenter Mortensrudveien 185.

Vi minner også om mulig bruk av fullmakter.

Det vil være anledning for et eiermøte etter endt årsmøte.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

A) Styrehonorar, forslag om kr 90 000 eks. arbeidsgiveravgift. Honoraret er uendret fra forrige år.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 14.05.24

Styret i Solhellinga Mortensrud boligsameie

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med signatur ved ankomst.



ÅRSBERETNING FOR 2023

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 7. juni 2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Øivind Stærk	2023 (2 år)
Styremedlem:	Fredrik Arnesen	2022 (2 år)
Styremedlem:	Marit Bjerke	2022 (2 år)
Varamedlem:	Hiep Phuc Dong	2023 (1 år)
Varamedlem:	Leonardo Pierangeli	2023 (1 år)

Representant til Mortensrudhøyden velforening: Øivind Stærk

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 2 bygninger med til sammen 63 seksjoner. Det har vært 2 eierskifter i 2023. Sameiets eiendom har Gårdsnr.179 Bruksnr.103 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 993 773 611.

Med seksjon forstås eierandel 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 miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL. Sameiets revisor er Revisoren AS.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Christiania Vedlikehold, e-post: post@christianiagruppen.no.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.



Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Sameiet har inngått en avtale med Kolbotn Elektro for å kvalitetssikre dette ansvaret.

I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og bredbånd:

Sameiet har avtale med Telenor, telefon 915 09 000.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i IF med forsikringsnummer SP1387804.5.1.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energijattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energijattest for sin bolig.



STYRETS ARBEID

1. STYREMØTER

Styret har i 2023 avholdt 9 møter og behandlet 21 saker.

2. GENERELT

Også i 2023 ble det gjort noen mindre arbeider - hvor en stram driftslikviditet var en viktig årsak. Oppfølging av økonomi/likviditet har derfor vært en spesielt viktig oppgave for styret i året som er gått.

3. ØKONOMI

De fleste månedene har det vært tilnærmet null i driftslikviditet ved månedsskiftet. For ordens skyld; sameiet har hatt, og fortsatt har, en reservekapital på kr. 500 000 på egen konto avsatt til fremtidig vedlikehold.

Byggene er nå 15 år gamle, og det kommende tiåret forventer styret at det vil bli behov for flere større vedlikeholdsarbeider, og at kostnadene til disse vil øke. Dette, sammen med den generelle prisveksten, er grunnen til en markert økning av felleskostnadene for 2024.

4. VEDLIKEHOLD 2023

Videoovervåkningssystem

Det gamle systemet var utdatert og fungerte bare delvis.

Et nytt og mer moderne anlegg ble montert i 2023.

Begge byggene er nå sammenkoblet til ett overvåkingsanlegg, med flere kameraer i og ved garasjene samt i bod-området.

Heiser

Reduksjonen til to faste heiskontroller per år ser ut til å fungere godt. Heisene er under kontinuerlig vedlikehold og vi følger anbefalte utbedringer fra leverandøren.

Heisene er relativt kostbare for oss grunnet få seksjoner pr. heis.

Garasjeport

Garasjeporten har i stor grad virket godt i størstedelen av 2023.

Flere av de gamle garasjeportåpnerne er nå slitt. Nye og forbedrede åpner kan kjøpes hos styret til kostpris, kr. 400, mot innlevering av gammel åpner.

Lys i garasjen

Noen av lysstoffrørene i garasjen har stoppet å virke og armaturene har vært utslitt. Fra 2023 er det påbudt overgang til LED-lys. Styret har derfor allerede begynt denne gradvise overgangen etter hvert som det er behov for å skifte armaturer.

5. BRANNSIKRING

Styret har gjennomført en brannrunde i året som ligger bak. Følgende hovedtiltak ble gjennomført:



Brannslukkingsapparatene, som tidligere var plassert innenfor døren fra garasjen, er nå flyttet ut i garasjen.

To apparater i hver garasje.

Dette er gjort i samarbeid med vårt forsikringsselskap lf.

Branndørene (mellom yttergangene og garasjeanlegget og i den enkelte etasje) var delvis åpne. Branndørene skal alltid være lukket

Dørstopperne som delvis var fastskrudd i veggen med kjetting er nå blitt fjernet

Midlertidige dørstopperer, som f.eks. kan brukes i forbindelse med flytting, må fjernes umiddelbart etter bruk.

Mekanismen som lukker dørene automatisk må ikke kobles fra.

Mulig montering av sterkere brannvarselyfoner i gangene er til vurdering

6. VEDLIKEHOLD FREMOVER

Styret merker seg at det er økende behov for vedlikehold i bygg som er 15 år gamle, bl.a.:

Noe råttent treverk på verandaene i toppetasjene

Gradvis utskifting/reparasjon bør settes i gang når økonomien tillater det.

Fukt i bodområdet

Vi fikk fukt i bodområdet og vanninntregning i begynnelsen av 2024 er meldt som en forsikringssak, men vi er forberedt på at dette også kan koste sameiet noe.

Utskifting til LED-lys

Dagens lyspærer i fellesområdene, både i trappeoppgangene og i garasjen, må etter hvert skiftes ut med LED-lys. Dette vil også kunne få konsekvenser for armaturene, som i tilfelle må skiftes. Dette arbeidet er allerede i gang i garasjen hvor armaturene skiftes gradvis ved behov.

Tak

Vi må være forberedt på at taket må vedlikeholdes/utbedres om noen år for å hindre lekkasje.

7. DUGNAD

Den årlige dugnaden ble gjennomført 10. mai 2023. Dugnaden er en god mulighet for beboere og eiere til å bli bedre kjent, både med hverandre og med eiendommen vi eier sammen.

Følgende ble gjennomført:

Klippe ned ugress på balkongsiden av blokkene

Feie på felles gangarealer

Rydde bort hensatt utstyr i fellesområdene

Muligheten for den enkelte seksjon å kaste innbo og annet utstyr

Legging av bark, sand i sandkasser og trimming av hekk gjøres ved behov



8. HÆRVERK OG SØPPEL

Vi bor i et godt område hvor det stort sett er rolige og gode boforhold. Imidlertid ser vi dessverre, av og til, noen som bidrar negativt til bl.a. hærverk på enkelte ytterdører, postkasser, garasjeport og kasting av søppel utenfor de oppsatte kontainerne. Her må alle bidra til å følge med og rapportere avvik til styret for å beholde et godt bomiljø.

9. GJESTEPARKERINGSKORT

Gjesteparkeringskortene for 2024-2025 ble laget og utdelt til den enkelte seksjon i desember via postkassene.

10. VELFORENINGEN

Sameiet er pliktig medlem av Mortensrudhøyden Velforening som består av 11 borettslag og sameier i vårt område.

Velforeningen har bl.a. ansvar for drift og vedlikehold av Jordstjerneveien, snømåking, lysmaster mm. Nye lysmaster i gangarealet foran våre hus samt snømåking og strøing på vår eiendom er dekket av Velforeningen.

Leke- og aktivitetsplassen har blitt et fint tilbud til trim, aktivitet og lek for beboere i alle aldre. Det er blitt tilgang både med barnevogn, rullator og rullestol. Vi oppfordrer alle beboere til både å bruke parken og ta godt vare på den.

11. INFORMASJON FRA STYRET

Styret prøver å gi eierne god og relevant informasjon og vi er åpne for innspill på områder hvor vi kan bli bedre.

61 av 63 eiere har e-post og alle har mobiltelefon hvor vi kan bruke SMS. Dette gjør at det meste av informasjonen skjer elektronisk. Dette gir raskere informasjon.

Noe informasjon, som er viktig og praktisk beboerrelatert, henges også opp på informasjonstavlene i hver oppgang.

Det er eiers ansvar å videreformidle relevant informasjon til sine leietakere.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rett bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.23 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2023 var totalt kr 3 420 781.

Kostnadene i 2023 var totalt kr 3 089 378 (eks. finanskostnader).

Dette er kr 107 997 høyere enn budsjettet. Hovedårsaken til avviket er noe høyere driftskostnader enn budsjettet..

Resultatet av driften året 2023 viser et positivt årsresultat på kr . 108 314

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2023 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.



FJERNVARME 2023

Fjernvarmekostnadene ble høyere enn budsjettert, noe som gir et underskudd i forholdet fjernvarmeinntekter og fjernvarmekostnader:

Fjernvarmeinntekter	kr. 656 604
Fjernvarmekostnader	kr. 666 649
Underskudd fjernvarme	kr. 10 045

BUDSJETT 2024

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2024. Budsjetten ligger vedlagt.

Budsjetten er basert på en økning på 15% i felleskostnader pr 01.01.24. Budsjetten gir et forventet positivt årsresultat på kr. 159 636.

I budsjetten er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre forhold. Dette gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med en lik kostnad som 2023.

Forsikring

Det er budsjettert med en økning av forsikringspremien i 2024 på 10%. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften økes med 20 % i 2024.
Vann- og avløpsavgiften økes med 20 % i 2024.
Tilsynsgebyr for feiing fastsettes til kr. 171 i 2024.
Feiegebyr for pipeløp fastsettes til kr. 1 000 i 2024.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjetten er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvest.

Oslo, 14. mai 2024

Styret i Solhellinga Mortensrud Boligsameie

Øivind Stærk
Styreleder

Fredrik Arnesen
Styremedlem

Marit Bjerke
Styremedlem



Årsregnskap

Solhellinga Mortensrud Boligsameie

2023

Solhellinga Mortensrud Boligsameie Org.nr. 993773611

Dokumentet er elektronisk signert



Solhellinga Mortensrud Boligsameie

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader		1 987 546	1 901 218	1 547 376
Parkering og garasje		110 376	110 678	92 232
Avdrag og renter på lån		305 691	320 116	278 133
Andre inntekter		6 000	0	150 004
Kabel-TV, bredbånd		354 564	354 788	317 520
Fjernvarme		656 604	656 246	640 710
Sum inntekter	2	3 420 781	3 343 046	3 025 975
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	102 690	102 690	102 690
Driftskostnader	4	2 306 012	2 226 691	2 149 409
Vedlikeholdskostnader	5	254 936	250 000	414 555
Honorarer	6	113 616	105 700	110 389
Forsikringer	7	287 660	260 000	254 738
Andre kostnader	8	24 464	36 750	36 437
Sum kostnader		3 089 378	2 981 831	3 068 218
Driftsresultat		331 403	361 215	-42 244
Finansinntekter	9	13 838	0	6 699
Finanskostnader	10	236 928	163 470	162 174
Sum finansinnt. og kostnader		-223 089	-163 470	-155 475
Resultat		108 314	197 745	-197 718
Avdrag		113 917	157 246	159 897
Resultat etter avdrag		-5 603	40 499	-357 615

Dokumentet er elektronisk signert



Solhellinga Mortensrud Boligsameie

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		23 266	69 347
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		162 305	170 446
Bank	11	610 295	670 488
Sum omløpsmidler		795 866	910 282
Sum eiendeler		795 866	910 282
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-2 953 834	-3 062 148
Sum egenkapital	12	-2 953 834	-3 062 148
Langsiktig gjeld:			
Lån		3 543 651	3 657 567
Sum langsiktig gjeld	13	3 543 651	3 657 567
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		136 992	102 491
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 691	43 430
Påløpte renter		15 699	12 569
Annen kortsiktig gjeld		20 668	156 372
Sum kortsiktig gjeld		206 049	314 862
Sum gjeld og egenkapital		795 866	910 282
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		795 866	910 282
Kortsiktig gjeld		206 049	314 862
Sum Arbeidskapital		589 817	595 420

Oslo, 22.04.2024

Styret for Solhellinga Mortensrud Boligsameie

Øivind Stærk
Styreleder

Marit Bjerke
Styremedlem

Fredrik Amesen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	1 987 546
Parkering og garasje	110 376
Avdrag og renter på lån	305 691
Andre inntekter	6 000
Kabel TV og bredbånd	354 564
Fjernvarme	656 604
Sum inntekter	3 420 781

Note 3 Lønnskostnader

Styreonorar	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690
Sum lønnskostnader	102 690

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 4 Driftskostnader**

Toll og spedisjonskostnad	1 839
Offentlige avgifter	638 424
Vaktmestertjeneste	176 100
Mortensrudhøyden velforening kontingent	90 528
Strøm/nettleie	130 491
Fjernvarme	666 649
Renhold	110 720
Containerleie, avfallshåndtering	14 168
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	100 433
Tv, bredbånd	351 205
Nøkler og postkasseskilt	2 063
Vedlikehold brannvernanlegg	23 394
Sum driftskostnader	2 306 012

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	18 450
Vedlikehold garasjeanlegg	14 813
Vedlikehold heis	121 613
Vedlikehold VVS	9 332
Vedlikehold ventilasjon	12 906
Vedlikehold elektrisk anlegg	77 821
Sum vedlikeholdskostnader	254 936

Note 6 Honorarer

Forretningsførers	82 466
Revisjonshonorar	13 500
Andre honorar	17 650
Sum honorarer	113 616

BORI BBL er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	287 660
Sum forsikring	287 660

Note 8 Andre kostnader

Datakostnader	15 624
Kontingenter	2 900
Årsmøte	2 400
Øreavrundning	-92
Bankgebyr	3 075
Diverse kostnader	558
Sum andre kostnader	24 464

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 9 Finansinntekter**

Annen renteinntekt	1 682
Renteinntekt, bank	12 156
Sum finansinntekter	13 838

Note 10 Finanskostnader

Rentekostnader lån	236 928
Sum finanskostnader	236 928

Note 11 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	90 801
Driftskonto lån DNB 1506.49.77412	3 721
Høyrentekonto 1503.41.55396	515 773
Sum bankinnskudd	610 295

Note 12 Egenkapital

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Annen egenkapital	-3 062 148	108 314	-2 953 834
Sum egenkapital	-3 062 148	108 314	-2 953 834

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån 1636.21.13451 i DNB.
Annuitetslån med løpetid på 16 år og 8 mnd

Lånesaldo pr. 31.12.23:	3 543 651
Effektiv rente pr. 31.12.23:	7,229 %
Avdrag i 2023:	113 917

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 2 813 029

Dokumentet er elektronisk signert



Solhellinga Mortensrud Boligsameie

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	2 186 401	1 987 546	1 901 218	1 547 376
Parkering og garasje	127 280	110 376	110 678	92 232
Avdrag og renter på lån	360 096	305 691	320 116	278 133
Andre inntekter	0	6 000	0	150 004
Kabel-TV, bredbånd	354 788	354 564	354 788	317 520
Fjernvarme	656 246	656 604	656 246	640 710
Sum inntekter	3 684 811	3 420 781	3 343 046	3 025 975
Kostnader:				
Lønnskostnader	102 690	102 690	102 690	102 690
Driftskostnader	2 237 616	2 306 012	2 226 691	2 149 409
Vedlikeholdskostnader	460 000	254 936	250 000	414 555
Honorarer	109 896	113 616	105 700	110 389
Forsikringer	331 582	287 660	260 000	254 738
Andre kostnader	34 500	24 464	36 750	36 437
Sum kostnader	3 276 284	3 089 378	2 981 831	3 068 218
Driftsresultat	408 527	331 403	361 215	-42 244
Finansinntekter	0	13 838	0	6 699
Finanskostnader	264 000	236 928	163 470	162 174
Sum finansinnt.- og kostnader	-264 000	-223 089	-163 470	-155 475
Resultat	144 527	108 314	197 745	-197 718
Resultat etter avdrag	144 527	108 314	197 745	-197 718

Dokumentet er elektronisk signert



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Solhellinga Mortensrud BS

Til Revisoren AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Solhellinga Mortensrud boligsameie for året som ble avsluttet den 31. desember 2023. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelse av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.

Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt

Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Ligningspapirer

Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i ligningspapirer med vedlegg er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

Dokumentet er elektronisk signert



Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:

- ledelsen,
- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
- andre, hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelsler av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremkommer av notene i regnskapet.

Oslo, 22.04. 2024

Øivind Stærk
Styrets leder

Marit Bjerke
Styremedlem

Fredrik Arnesen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap til...

Name Date
Arnesen, Fredrik 2024-04-30

Identification

 bankID™ Arnesen, Fredrik

Name Date
Bjerke, Marit 2024-04-29

Identification

 bankID™ Bjerke, Marit

Name Date
Stærk, Øivind 2024-04-19

Identification

 bankID™ Stærk, Øivind



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Solhellinga Mortensrud Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Solhellinga Mortensrud Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 108.314. 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.

Presisering

Uten at det har betydning for konklusjonene i avsnittene over vil vi presisere at sameiets egenkapital er negativ. Vi viser til omtale i note 1 til årsregnskapet.

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 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.



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 2. mai 2024

Revisoren AS

Eskil Kristiansen

Statsautorisert revisor



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøte 2024 i Solhellinga Mortensrud boligsameie, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)

