



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 773 611
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Gladengveien 1
0661 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: Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

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, 12.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 792 835	3 089 852
Sum inntekter		2 792 835	3 089 852
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		3 202 862	5 379 725
Sum kostnader		3 305 552	5 482 415
Driftsresultat		-512 716	-2 392 563
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		899	9 599
Annen finansinntekt		1 204	682
Sum finansinntekter		2 103	10 281
Annen rentekostnad		126 371	39 355
Annen finanskostnad		620	13 479
Sum finanskostnader		126 991	52 834
Netto finans		-124 888	-42 553
Ordinært resultat før skattekostnad		-637 605	-2 435 117
Ordinært resultat etter skattekostnad		-637 605	-2 435 117
Årsresultat		-637 605	-2 435 117
Totalresultat		-637 605	-2 435 117
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-15 978	-2 435 117
Sum overføringer og disponeringer		-15 978	-2 435 117



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		44 480	25 545
Andre fordringer		128 730	101 703
Sum fordringer		173 210	127 247
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 029 348	2 247 171
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 029 348	2 247 171
Sum omløpsmidler		1 202 558	2 374 418
SUM EIENDELER		1 202 558	2 374 418

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		-2 864 429	-2 226 824
Sum opptjent egenkapital		-2 864 429	-2 226 824
Sum egenkapital		-2 864 429	-2 226 824
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 817 465	3 963 941
Sum annen langsiktig gjeld		3 817 465	3 963 941
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		199 663	421 937
Annen kortsiktig gjeld		49 860	215 364
Sum kortsiktig gjeld		249 522	637 301
Sum gjeld		4 066 987	4 601 242
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 202 558	2 374 418



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 625200

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 773 611
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Gladengveien 1
0661 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: Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

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, 09.07.2022



Organisasjonsnr: 993 773 611
SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 792 835	3 089 852
Sum inntekter		2 792 835	3 089 852
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		3 202 862	5 379 725
Sum kostnader		3 305 552	5 482 415
Driftsresultat		-512 716	-2 392 563
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		899	9 599
Annen finansinntekt		1 204	682
Sum finansinntekter		2 103	10 281
Annen rentekostnad		126 371	39 355
Annen finanskostnad		620	13 479
Sum finanskostnader		126 991	52 834
Netto finans		-124 888	-42 553
Ordinært resultat før skattekostnad		-637 605	-2 435 117
Ordinært resultat etter skattekostnad		-637 605	-2 435 117
Årsresultat		-637 605	-2 435 117
Totalresultat		-637 605	-2 435 117
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-15 978	-2 435 117
Sum overføringer og disponeringer		-15 978	-2 435 117



Organisasjonsnr: 993 773 611
SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		44 480	25 545
Andre fordringer		128 730	101 703
Sum fordringer		173 210	127 247
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 029 348	2 247 171
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 029 348	2 247 171
Sum omløpsmidler		1 202 558	2 374 418
SUM EIENDELER		1 202 558	2 374 418
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 864 429	-2 226 824
Sum opptjent egenkapital		-2 864 429	-2 226 824



Sum egenkapital	-2 864 429	-2 226 824
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 817 465	3 963 941
Sum annen langsiktig gjeld	3 817 465	3 963 941
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	199 663	421 937
Annen kortsiktig gjeld	49 860	215 364
Sum kortsiktig gjeld	249 522	637 301
Sum gjeld	4 066 987	4 601 242
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 202 558	2 374 418



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

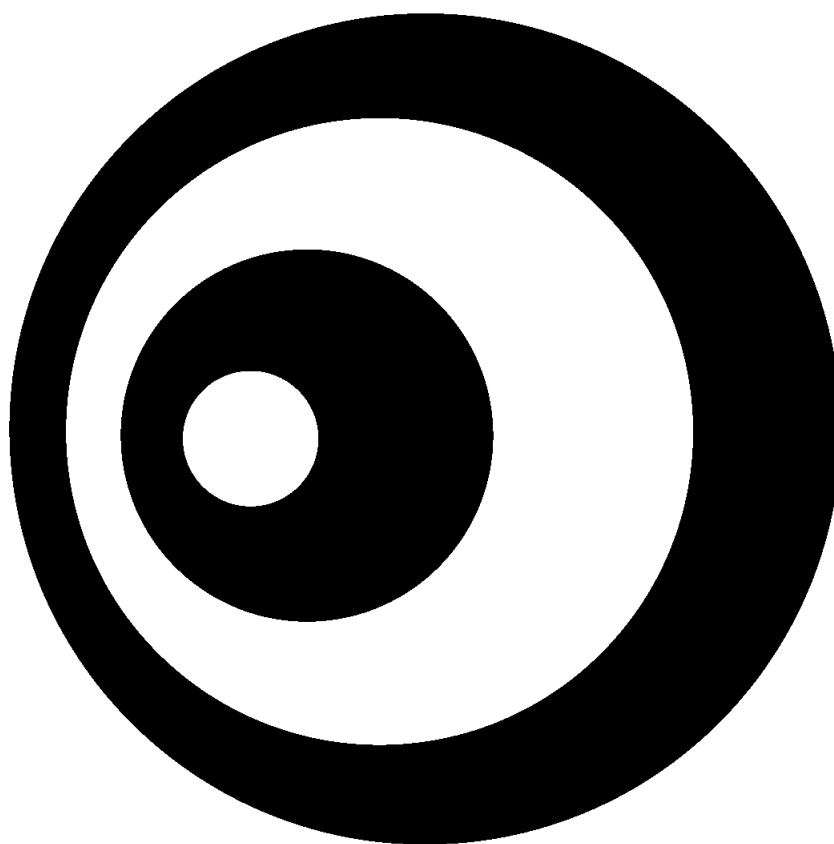
Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



Innkalling

til ordinært årsmøte 2022



Solhellinga Mortensrud Boligsameie

Årsberetning/Regnskap



Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anwise fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til
forretningsfører: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøte 2022 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)





INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Det innkalles til **ÅRSMØTE 24.05.2022 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 beboermøte 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 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

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. SAKER

A) FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTENE - KAMERAOVERVÅKNING

Det er behov for å vedtektsfeste den lenge etablerte praksisen med kameraovervåkning av innvendige fellesområder.

Styret foreslår følgende tillegg til vedtektenes § 20:

«Sameiet har godkjent kameraovervåkning på sameiets «innvendige» fellesområder. Med innvendig fellesområde menes: garasjelegget med tilhørende inn- og utganger, bodarealer og inngangspartier på innsiden av inngangsdørene.

Styret har ansvar for at kameraovervåkingen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.»

Vedtektsendringen må vedtas av minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.



B) FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLENE – GARASJE

Det ser ut til at ikke alle har full forståelse av hvordan man må parkere for å utnytte den relativt trange plassen som er til disposisjon.

Styret foreslår derfor følgende tillegg/presisering i Husordensreglene under Garasje:

«Biler skal parkeres på en slik måte at plassen mellom bilene kan utnyttes best mulig for å åpne dørene.

I åpninger med plass til to biler, må den ene normalt rygge inn og den andre kjøre inn med fronten mot vegg.

I åpninger med plass til tre biler, må en av bilene normalt kjøre inn motsatt vei av de to andre.»

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder Øivind Stærk er valgt for perioden 2021-2023 og er ikke på valg.

Følgende foreslås valgt:

Styremedlem	Marit Bjerke	2022 – 2024
Styremedlem	Fredrik Arnesen	2022 – 2024
1. varamedlem	Hiep Phuc Dong	2022 – 2023
2. Varamedlem	Styret ønsker innspill fra eierne	
	<ul style="list-style-type: none">• Noen som har lyst til å stille?	

Oslo, 12.05.2022

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 2021

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 01.juni 2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Øivind Stærk	2021 (2 år)
Styremedlem:	Waqar Saeed	2020 (2 år)
Styremedlem:	Marit Bjerke	2020 (2 år)
Varamedlem:	Hiep Phuc Dong	2020 (2 år)
Varamedlem:	Fredrik Arnesen	2021 (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 3 eierskifter i 2021. 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 Sebra Forvaltning AS. 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.

Dokumentet er elektronisk signert



Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. 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 verdøkninger 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 energiattest 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 energiattest for sin bolig.

Dokumentet er elektronisk signert



STYRETS ARBEID

Styrets møter har i 2021 vært elektroniske; e-post og videomøter. Noen av de viktigste sakene styret har arbeidet med er nevnt nedenfor.

1. EL-BIL LADING

E.o. årsmøte 26.11.20 vedtok å kjøpe infrastrukturen til EL-Bil lading. Oslo kommune har utbetalt en støtte på kr. 82 000 slik at vår nettokostnad ble kr. 329 000. Dette ble dekket av restbeløpet etter låneopptaket vedr. rehabilitering av fasaden i 2020.

Infrastrukturen, som i sin helhet eies av Sameiet, ble montert i 2021. Alle biloppstillingsplasser, enten det er i garasjen eller på utsiden, har nå tilgang til EL-billading. Styret har inntrykk av at dette fungerer godt.

Ladeboksen kan enten kjøpes eller leies av selskapet ELAWAY AS (tidligere: LADEKLAR), som administrerer opplegget for lading av EL-Bil for Sameiet.

2. POSTKASSEMERKING OG POSTKASSESKILT

Dagens system har ikke fungert tilfredsstillende og styret har derfor iverksatt to forhold:

- Merking av alle postkasser med Seksjonsnummer (S nr.) og plassering i bygget i hht. offentlige H-nr system (eks. H0203) Leiligheten ligger i 2. etasje og er nr. tre tellet fra venstre når man kommer inn døren i gangen). Bruk av Leilighetsnummer er fjernet da dette referer seg til tiden før eiendommene ble seksjonert.
- Ovennevnte merking av postkassene er både av beredskapsmessige (brann, sykebil etc.) og praktiske hensyn.
- Alle postkasseskillene skal være like og det vil bli sendt ut egen informasjon om elektronisk bestilling for den enkelte.
- Alle løse lapper og egenproduserte skilt vil bli fjernet når ovennevnte opplegg er etablert.

Prosjektet er blitt noe forsinket og ble ferdiggjort i februar 2022.

3. HUSORDENSREGLER

- Det ble innført nye husordensregler 1. juni 2021.
- Styrets inntrykk at reglene fungerer godt, men vurderer å foreslå mindre justeringer.
- Alle eiere og beboere plikter å sette seg inn i og følge Husordensreglene.
- Det er eiers ansvar å sørge for at leietakere er kjent med Husordensreglene.

4. VEDLIKEHOLD

Det har i 2021 vært vedlikehold bl.a. på:

- Heiser
- Garasjeport
- Døråpningssystemet
- Postkasser (*noen er skiftet ut grunnet hærverk*)
- Innkjøringsbommen (utgiftene deles med Borettslaget)
- Lysautomatikk i bod-områdene
- Nye og bedre lys i inngangspartiene utendørs er montert

Dokumentet er elektronisk signert



5. FREMTIDIGE VEDLIKEHOLDS OMRÅDER

Styret merker seg at det er behov for et økende vedlikehold i bygg som er over 12 år gamle. Bl.a.:

- **Rengjøring av utskifting av deler av ventilasjonssystemet**
 - Gjennomført mars 2022
- **Bedre videoovervåkningssystem**
 - Det gamle systemet er utdatert og fungerer bare delvis. Dette er viktighet for tryggheten til beboerne.
 - Styret fremmer forslag til årsmøtet om videoovervåkningsprinsipper
- **Noe råttent treverk på verandaene i toppetasjene**
 - Gradvis utskifting/repasjon.
- **Vurdering av brannalarmsystemet**
 - Brannalarmen høres ikke godt nok i alle leiligheter. Styret arbeider med mulige løsninger.
- **Merking av ringeklokkene**
 - Styret vurderer å merke ringeklokkene med nummer for hver oppgang og at det isteden lages en liste, som henger ved siden av ringeklokkene, over beboere med referanse til ringeklokkenummer. Dette bli enklere og raskere å skifte ved flytting. I tillegg vil det redusere faren for feil i ringepanelet ved at det vil bli åpnet sjeldnere. Vi ser en slik løsning er brukt på andre og mer moderne bygg.
- **Døråpningssystemet**
 - Dette varer nok noen år til, men det er vanskelig å få reservedeler til nåværende system.
- **Heisene**
 - Vi har mange heiser i forhold til antall enheter. Flere større deler er slitt og må snart skiftes. Styret arbeider med å redusere kostnadene ved å, om mulig, redusere antall faste vedlikehold per år og/eller å skifte firma for utførelse.
- **Utearealene**
 - Styret er av den oppfatning at pene og ryddige utearealer er viktige både av hensyn til den alminnelige trivsel og for å opprettholde verdiene av seksjonene. Styret vil gjøre en nærmere vurdering av forbedringer og ønsker innspill fra eierne mht. hvilke områder som bør prioriteres. Send gjerne innspill på e-post: solhellinga.mortensrud@hotmail.com eller ring ett av styrets medlemmer.

6. 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.

7. VELFORENINGEN

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

Dokumentet er elektronisk signert



Velforeningen har bl.a. ansvar for drift og vedlikehold av Jordstjerneveien, snømåking, lysmaster mm.

I 2021 har det vært arbeidet med å etablere en leke- og aktivitetsplass der den gamle Ballbingen var, på oversiden av nr. 29 A-B. Plassen ventes ferdig våren 2022 og vil være et fint tilbud til trim, aktivitet og lek for beboere i alle aldre. Det blir tilgang både med barnevogn, rullator og rullestol.

Sameiet har allerede betalt hele sin 10% andel av parken. Oslo Kommune støtter prosjektet med et beløp på kr. 450 000.

8. 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 for beboere, henges også opp på informasjonstavlene i hver oppgang.

Generelt er det eiers ansvar å videreformidle relevant informasjon til sine leietakere.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2021 var totalt kr 2 792 835.

Dette er noe høyere enn budsjettet, og skyldes i hovedsak at det er lagt til innbetalinger til renter og avdrag på lån.

Kostnadene i 2021 var totalt kr 3 305 552 (eks. finanskostnader).

Dette er kr 591 760 høyere enn budsjettet. Hovedårsaken til avviket er vedlikeholdskostnader, fjernvarme og strøm.

Resultatet av driften året 2021 viser et negativt årsresultat på kr 637 605.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 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.

BUDSJETT 2022

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2022.

Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på en økning på 5% i felleskostnader pr 01.01.22 og en ytterligere 5% økning pr. 01.07.22. Budsjettet gir et forventet positivt årsresultat på kr. 66 967.

Dokumentet er elektronisk signert



I budsjettet 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 økning på 10% på strømkostnader og 13,6% på fjernvarme sammenlignet med 2021.

Forsikring

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2022 på 15 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak..

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften holdes uendret i 2022.
Vann- og avløpsavgiften økes med 5 % i 2022.
Tilsynsgebyr for feiing fastsettes til kr. 171 i 2022.
Feiegebyr for pipeløp fastsettes til kr. 1 000 i 2022.

Øvrige driftskostnader:

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

Oslo, 10. mai 2022

Styret i Solhellinga Mortensrud Boligsameie

Øivind Stærk
Styreleder

Fredrik Arnesen
Styremedlem

Marit Bjerke
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap

**SOLHELLINGA MORTENSRUD
BOLIGSAMEIE**

2021

SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE Org.nr. 993773611

Dokumentet er elektronisk signert



SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader		1 434 195	1 437 053	1 437 204
Parkering og garasje		87 152	87 696	87 696
Avdrag og renter på lån		313 428	312 000	76 592
Andre inntekter		199 282	0	750 900
Kabel-TV, bredbånd		297 470	303 000	275 184
Fjernvarme		461 308	550 002	462 276
Sum inntekter	2	2 792 835	2 689 751	3 089 852
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	102 690	102 690	102 690
Driftskostnader	4	2 143 237	1 833 002	1 598 288
Vedlikeholdskostnader	5	730 546	515 000	3 217 453
Honorarer	6	98 182	97 900	380 334
Forsikringer	7	188 795	122 200	125 736
Andre kostnader	8	42 102	43 000	57 914
Sum kostnader		3 305 552	2 713 792	5 482 415
Driftsresultat		-512 716	-24 041	-2 392 563
Finansinntekter	9	2 103	0	10 281
Finanskostnader	10	126 991	125 100	52 834
Sum finansinnt.- og kostnader		-124 888	-125 100	-42 553
Resultat		-637 605	-149 141	-2 435 117
Avdrag		146 476	299 444	36 059
Utbetaling lån		0	0	4 000 000
Resultat etter avdrag		-784 081	-448 585	1 528 824

Dokumentet er elektronisk signert



SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		44 480	25 545
Periodiserte og forskuddsbet kostnader		128 730	101 703
Bank	11	1 029 348	2 247 171
Sum omløpsmidler		1 202 558	2 374 418
Sum eiendeler		1 202 558	2 374 418
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-2 864 429	-2 226 824
Sum egenkapital	12	-2 864 429	-2 226 824
Langsiktig gjeld:			
Lån		3 817 465	3 963 941
Sum langsiktig gjeld	13	3 817 465	3 963 941
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		199 663	421 937
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 506	30 459
Påløpte renter		7 933	7 625
Annen kortsiktig gjeld		8 415	177 280
Sum kortsiktig gjeld		249 522	637 301
Sum gjeld og egenkapital		1 202 558	2 374 418
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 202 558	2 374 418
Kortsiktig gjeld		249 522	637 301
Sum Arbeidskapital		953 036	1 737 117

Oslo, 10.05.2022
Styret for SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

Øivind Stærk
Styreleder

Marit Bjerke
Styremedlem

Fredrik Arnesen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 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 pakostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og pakostningstiltakene 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 paregnelig tap. Avsetning til paregnelig 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 tilsvarende arets 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	1 434 195
Parkering og garasje	87 152
Avdrag og renter på lån	313 428
Andre inntekter	199 282
Kabel TV og bredbånd	297 470
Fjernvarme	461 308
Sum inntekter	2 792 835

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	12 690
Styrehonorar	90 000
Sum lønnskostnader	102 690

Dokumentet er elektronisk signert



Note 4 Driftskostnader

Containerleie, avfallshandtering	27 954
Fjernvarme	754 062
Mortensrudhøyden velforening kontingent	151 819
Offentlige avgifter	518 478
Renhold	101 970
Strøm/nettleie	128 715
Tv, bredbånd	305 427
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	6 354
Vaktmestertjeneste	136 350
Vedlikehold brannvernlegg	12 107
Sum driftskostnader	2 143 237

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Porttelefonanlegg	14 873
Vedlikehold bygninger	25 408
Vedlikehold elbil	9 453
Vedlikehold elektrisk anlegg	25 502
Vedlikehold garasjeanlegg	435 935
Vedlikehold heis	192 427
Vedlikehold luteanlegg	11 847
Vedlikehold VVS	15 100
Sum vedlikeholdskostnader	730 546

Note 6 Honorarer

Andre honorar	8 269
Forretningsførsel	76 414
Revisjonshonorar	13 500
Sum honorarer	98 182

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringskadeoppgjør	12 000
Forsikringspremie	176 795
Sum forsikring	188 795

Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	8 032
Datakostnader	19 423
Diverse kostnader	2 361
Kontingenter	2 050
Porto/kopi/arkiv	10 238
Øreavrunding	-1
Sum andre kostnader	42 102

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 9 Finansinntekter**

Annen renteinntekt	899
Renteinntekt, bank	1 205
Sum finansinntekter	2 103

Note 10 Finanskostnader

Annen finanskostnad	35
Omkostninger lån	585
Rentekostnader lån	126 371
Sum finanskostnader	126 991

Note 11 Bankinnskudd

Driftskonto DNB 1503.08.97800	104 895
Driftskonto lån DNB 1506.49.77412	111
Høyrentekonto 1503.41.55396	924 342
Sum bankinnskudd	1 029 348

Note 12 Egenkapital

	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Annen egenkapital	-2 226 824	-637 605	-2 864 429
Sum egenkapital	-2 226 824	-637 605	-2 864 429

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån 1636.21.13451 i DNB
Annuitetslån med løpetid på 19 år og 8 mnd

Lånesaldo pr. 31.12.21:	3 817 464
Effektiv rente pr. 31.12.21:	3,45 %
Avdrag i 2021:	146 476

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 3 022 132

Dokumentet er elektronisk signert



SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader	1 546 627	1 434 195	1 437 053	1 437 204
Parkering og garasje	92 080	87 152	87 696	87 696
Avdrag og renter på lån	312 000	313 428	312 000	76 592
Andre inntekter	0	199 282	0	750 900
Kabel-TV, bredbånd	318 150	297 470	303 000	275 184
Fjernvarme	625 000	461 308	550 002	462 276
Sum inntekter	2 893 857	2 792 835	2 689 751	3 089 852
Kostnader:				
Lønnskostnader	102 690	102 690	102 690	102 690
Driftskostnader	1 907 000	2 143 237	1 833 002	1 598 288
Vedlikeholdskostnader	330 000	730 546	515 000	3 217 453
Honorarer	102 100	98 182	97 900	380 334
Forsikringer	217 000	188 795	122 200	125 736
Andre kostnader	43 000	42 102	43 000	57 914
Sum kostnader	2 701 790	3 305 552	2 713 792	5 482 415
Driftsresultat	192 067	-512 716	-24 041	-2 392 563
Finansinntekter	0	2 103	0	10 281
Finanskostnader	125 100	126 991	125 100	52 834
Sum finansinnt.- og kostnader	-125 100	-124 888	-125 100	-42 553
Resultat	66 967	-637 605	-149 141	-2 435 117
Avdrag	151 944	146 476	151 944	36 059
Utbetaling lån	0	0	0	4 000 000
Resultat etter avdrag	-84 977	-784 081	-301 085	1 528 824

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 2021. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende 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 rettviseende 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 korrigering 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



Årsberetning ti...

Name
STÆRK, ØIVIND

Date
2022-05-05

Identification

 STÆRK, ØIVIND

Name
Bjerke, Marit

Date
2022-05-08

Identification

 Bjerke, Marit

Name
Arnesen, Fredrik

Date
2022-05-10

Identification

 Arnesen, Fredrik



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
Solehellinga Mortensrud Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Solehellinga Mortensrud Boligsameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 637.605. 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 rettviseende 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 årsberetning. 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 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 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

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.

Strømmen 10. mai 2022

Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@sebraforvaltning.no
www.sebraforvaltning.no