



Årsmøte 2022

Mortensrud Bs

Digitalt årsmøte avholdes 28. mars - 31. mars 2022

Velkommen til årsmøte i Mortensrud Bs

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mars kl. 09:00 og lukker 31. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1262>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag fra styret til årsmøtet. Endring av Husordensregler punkt 3
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Mortensrud Bs

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Preben Rasmussen fra OBOS velges som møteleder

Forslag til vedtak

Preben Rasmussen fra OBOS velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Shakir Mubeen Dar er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår dekking av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital

Vedlegg

1. 1262 Årsrapport 2021.pdf

Sak 5

Forslag fra styret til årsmøtet. Endring av Husordensregler punkt 3

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret mottar ofte henvendelser og klager på støyende oppussingsarbeider utover kveldstid. I henhold til nåværende regler kan man arbeide frem til klokken 21:00 alle hverdager og lørdager. Spesielt lørdag kveld er et problem for mange da man ofte har gjester / sammenkomster. Styret ønsker derfor å innskrenke tidsrommet til at støyende arbeider må avsluttes kl: 18:00 på lørdager.

Nåværende Husordensregler.

3. Ro i og utenfor leilighetene og på sameiets fellesområder

- a) Det skal være ro i og utenfor leilighetene og på sameiets fellesområder fra kl. 23:00 til kl. 07:00 alle dager.
- b) Ingen former for forstyrrende støy er tillatt mellom kl. 21:00 og kl. 08:00. Dette gjelder eksempelvis: banking, boring, støyende bygningsmessige arbeider eller høy musikk.
- c) Banking, boring og andre støyende bygningsmessige arbeider eller tilsvarende er heller ikke tillatt søndager og helligdager, samt 1. og 17. mai.
- d) Ved selskapielig sammenkomst der sjenerende støy vil kunne forekomme etter kl. 23:00, skal naboene varsles på forhånd.
- e) Ved tilfeller av husbråk kan styret viderefakturere seksjonseier for kostnader knyttet til vekterutrykking.

Punkt B og C slås sammen og erstattes av følgende:

b) Ingen former for forstyrrende støy er tillatt mellom 21:00 og 08:00 hverdager og etter 18:00 lørdager. Det samme gjelder søndager og offisielle helligdager, samt 1 og 17 mai.

Eksempler er oppussingsarbeider, banking, boring, hamring, saging, snekring, høy musikk og andre aktiviteter som lager sjenerende støy for naboer.

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 170 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Som styreleder foreslås:

Magne Larsen

Som styremedlemmer foreslås:

Sharkir Mubeen Dar

Hussein Noureddine

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magne Larsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hussein Nouredine
Jeg er født og oppvokst på Mortensrud. Jeg er god til å samarbeide , og liker å finne løsninger på ting. Jeg er teknisk anlagt. Og jeg er lett å nåes.
- Sharkir Mubeen Dar

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helge Moe-Gumø
 - Sarah Saad
-

Sak 8

Valg av valgkomité

Valgkomiteens innstilling:

Som valgkomité foreslås:

Gunnar Birkeland

Roller og kandidater

Valg av 1 medl. valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medl. valgkomité:

- Gunnar Birkeland

Valg av 1 medl. 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medl. 2 valgkomité:

- Solveig Dahl Kongsvik
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magne Larsen	Mortensrudveien 14P
Styremedlem	Elisabeth Bugge Berge	Mortensrudveien 10D
Styremedlem	Mohammad Awais Ilyas	Mortensrudveien 10C
Styremedlem	May-Britt Kruse Malerstuen	Mortensrudveien 18N
Varamedlem	Solveig Dahl Kongsvik	Mortensrudveien 8M
Varamedlem	Helge Moe-Gumø	Mortensrudveien 12A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Valgkomiteen

Charlotte Andresen Mortensrudveien 18B

Generelle opplysninger om Mortensrud Bs

Sameiet består av 102 seksjoner.

Mortensrud Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980983463, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Mortensrudveien 8-10-12

Mortensrudveien 14-16-18

Gårds- og bruksnummer:

180 544

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

Mortensrud Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

Generelt.

2021 har også vært et år preget av pandemien. Årsmøte, styremøter og all øvrig kommunikasjon har vært digital. Etter lovendring har sameiet besluttet at man som hovedregel nå kommuniserer digitalt med boligeier. Det er derfor viktig at sameiets styre og OBOS har oppdatert kontaktinformasjon (mobilnummer, epost og eventuelt ekstern postadresse) på alle boligeiere. Du kan selv oppdatere dette på Vibbo.

Bruk av Vibbo som kommunikasjonsplattform mellom styret og beboere øker i bruk, noe vi ser svært positivt på. Vi oppfordrer også leietagere til å registrere seg på Vibbo. Det sikrer at leietagere også er informert om hva som skjer i sameiet og har samtidig en grei måte å kontakte styret på.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 5 ordinære styremøter i 2021 som totalt har behandlet 79 saker. Det er delt ut 4 generelle rundskriv til postkassene og det er delt ut informasjon relatert til arbeidet med utvendig vedlikehold. I tillegg er det delt informasjon via Vibbo.

Styret har mottatt 1634 og sendt 1185 epost, samt mottatt 136 meldinger på Vibbo i 2021.

Forsikring

Det er registrert 5 forsikrings-skader i 2021. En var relatert til ytre skade på garasjeport og fire er relatert til vannskader. Tre av sakene er pågående.

Egenandel for en av vannskadene ble dekket av sameiet siden årsaken var utenfor boligeiers kontroll.

Dugnad

På grunn av pandemien ble det heller ikke avholdt noen dugnad i 2021, annet enn at styret delte på å vaske postkassestativene. Vi hadde allikevel komprimatorbil 27 april, slik at beboere kunne kvitte seg med rusk og rask. Vi planlegger det samme i år.

Bygninger

Utvendig vedlikehold med Malermester Lund som entreprenør er ferdigstilt og alle bygg er nå malt. I tillegg er grunnmurer, himlinger i svalganger, undersider av terrasser, betongsøyler, garasjedører og samtlige inngangsdører malt. Ødelagt panel er byttet og takrenner er justert. Samarbeidet med Malermester Lund har vært godt og tilbakemeldinger fra seksjoner har blitt håndtert på en god måte.

Vi planlegger en aktivitet rundt utskifting av gamle og slitte markiser denne våren. Tilbud er under innhenting og vil også gjelde for de som ikke har markise fra før, men som ønsker å få det montert. Seksjonseier er ansvarlig for å sikre at egen markise er i god stand.

Sameiets originale bad er fra 1998. Levetiden på bad avhenger av bruk og vedlikehold. Mange har rehabilitert badene sine allerede og de fleste rehabiliteres ved eierskifte. I et sameie med selveier leiligheter som vårt er det seksjonseiers ansvar å sørge for at eget bad til enhver tid er tett og ikke skader underliggende leiligheter eller felles infrastruktur. Det blir ingen rehabilitering av bad i regi av sameiet før felles infrastruktur som avløpsrør og lignende må byttes. Det er fortsatt en stund til dette er nødvendig og det vil bli varslet år i forveien. Et dusjkabinett kan i de fleste tilfeller forlenge levetiden på et

bad. Det som da er viktig er at avløpsrøret fra kabinettet påkobles et 90 graders bend som stopper 3 cm fra vannspeilet i sluket. Det sikrer at vannet går dit det skal. Selve sluket må også jevnlig rengjøres.

Erfaringsmessig er bobler i badetaket i etasjen under første tegn på at badet over er utett. Det er best for alle parter om problemet tas før det kommer så langt. Kontakt / bruk fagfolk på bad. Sameiets bygningsforsikring dekker ikke utett bad.

Energi – Fjernvarme

2021 har vært preget av høye strømpriser, noe som også har påvirket det vi betaler for fjernvarmen. Vi bruker fjernvarme til oppvarming av varmtvann og radiatorer.

I 2021 har vi betalt 1.564.951, - i fjernvarme. A konto beløpet som er tatt inn er 1.003.680, -. Det er en differanse på hele 561.271, - som sameiet har lagt ut og som påvirker vår likviditet. Beløpet vil bli hentet inn igjen når avregningen for 2021 er klar.

Alle seksjonseiere må ut ifra det regne med en betydelig merutgift når energi avregningen kommer på våren/sommeren. I snitt utgjør dette - 5.502, - pr seksjon. Avhengig av målt forbruk må noen betale mindre, andre betydelig mer, så ta høyde for dette.

Vi har økt a konto energi i fellesutgiftene med 180,- opp til 1.000, - fra årsskiftet. Den vil endres til 1.300,- fra og med 01.05.22. Vi ser ikke bort ifra at a konto fjernvarme må økes ytterligere utover året. Dette avhenger av prisutvikling, stønadsordninger og ikke minst den enkeltes forbruk.

Ista har utført kontroll / service på 13 målere i løpet av året.

Renovasjon

De fleste er flinke, men det er noen som glemmer å kildesortere og å knytte søppelposer skikkelig igjen. Minner om at søppelbodene kun er for husholdningsavfall. Alt annet må du enten kjøre bort selv eller vente til komprimatorbil kommer på våren. Spesialavfall må du selv frakte til gjenvinningssentral, eksempelvis Grønmo som er en kort kjøretur unna. Isopor er eksempelvis spesialavfall som ikke skal kastes i våre søppelboder.

Sett aldri søppel på gulvet i eller utenfor søppelboden. De som gjør det, vil bli kontaktet om mulig.

Kabel-TV/Internett

Etter å ha undersøkt hva andre leverandører kunne tilby oss av tjenester og pris, konkluderte vi med at vi er best tjent med å fortsette med Telenor. Kontrakten er derfor forlenget med nye 3 år.

Telenor og TV2 hadde en tvist gående i om lag 2 mnd. Vi er kompensert for det med kr 50,- per mnd. per seksjon. Dette gjør at vi kan vente med å legge på Telenors varslede prisøkning på 20,- pr mnd. per seksjon fra mars til august 22.

Du må kontakte Telenor Kundeservice 91509000 direkte for alle forhold rundt Kabel-TV og Internett.

Parkering og garasjer

Garasjene ble rutinemessig vasket på våren.

Vi har slitt med et par leie lekkasjer i garasjetaket i 8N-Z og også under bygg 12 og 14. Dette er saker som er svært vanskelig å finne årsaken til og av den grunn tar lang tid å få utbedret. Feilen kan ligge i felles infrastruktur eller lekkasje fra seksjoner.

Vi har måttet skifte ut motor og styrestang på porten i 8M-Z.

Vi har hatt tilfeller hvor noen har skjovet opp porten med makt (noe som kan bli svært dyrt!) eller blokkert portens følere som gjør at porten etter hvert kobler seg ut. Takket være vår videoovervåking er de det gjelder informert.

Pal-Gate løsningen vi har hvor man kan bruke en mobilapp for åpning av portene er nå oppe i 123 brukere.

Antall Zaptec ladestasjoner er nå oppe i 23.

Charge365 ga oss tidligere en anbefaling på prising av kWh for lading av elbil. Grunnet ustabile strømpriser har de sluttet med det. Sameiet har derfor valgt en løsning hvor ladeprisen er det sameiet betalte for strøm siste måned + et påslag på 25% hvorav 15% tilfaller Charge365 for tjenesten. Ny pris beregnes månedlig straks strømreregning foreligger og vil bli opplyst under «Oppslag» på Vibbo. Charge365 sender også ut regelmessige SMS'er til alle brukere med informasjon om strømpris.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret er ikke kjent med innbrudd eller tyveri i sameiet i 2021. Vi har utvidet våre vektertjenester noe ved å inkludere garasjeinspeksjon og runde rundt alle bygg kveld/natt til lørdag, søndag og mandag. Styret kan også kontakte vektertjenester ved behov.

Sameiet har etablert en balanseløype for barn på den øvre lekeklassen vår etter å ha søkt om og mottatt et tilskudd fra Oslo Kommune.

Norsk Brannvern har gjennomført inspeksjon av røykvarslere, brannslukkingsapparat og ventilasjonsvifte i kjøkken i begynnelsen av desember. Grunnet pandemien ble det også i år gitt tilbud om en forenklet versjon av kontrollen. Seksjonseiere med registrerte mangler følges opp av styret.

Leverandører

Sameiet har byttet leverandør av vaktmestertjenester til Karlsens Vaktmestertjeneste (KVT) med virkning fra 01.01.22. I tillegg til redusert kost er beskjæring av busker og trær nå med i avtalen. KVT utfører ikke oppdrag for privatpersoner. Alle henvendelser rundt vaktmestertjenesten må sendes til styret.

Fellesutgifter

Fellesutgiftene ble økt med om lag 5% fra nyttår. I tillegg ble a konto fjernvarme økt med 180,-

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2021 2 halvår	2022
Felleskost	1767	2020	2160	2160	2230	2480	3017	3017	3168
Kabel-TV/Internett	308	308	308	373	390	435	453	429	429
Oppvarming a-konto	700	700	700	720	820	820	820	820	1000
Vedlikeholdsfond	101	101	670	585	555	555			
Lån renter/avdrag	605	563							
Totalt	3481	3692	3838	3838	3995	4290	4290	4266	4597

Vi ser ikke bort i fra at a konto oppvarming må økes ytterligere.

Planer for kommende periode.

- Beplanting og forskjønnelse av fellesområder etter ferdigstilt utvendig vedlikehold av byggene.
- Tilbud på nye og utskifting av gamle slitte markiser. NB! Dette er seksjonseiers ansvar og en kost seksjonseier må ta.

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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 456 386,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak bomiljøtilskudd fra Oslo Kommune, samt forsikringsutbetaling.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 358 560,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 152 764,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 568 977,-

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 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 beregnet kr 418 000,- til normalt 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. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører ble det på tidspunktet for budsjettering budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med ca. kr. 30 000,-. Premieendringen vil bli som en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mortensrud Bs.

Lån

Mortensrud Bs har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22. I tillegg ble a konto fjernvarme økt med 180,-. A konto fjernvarme vil endres til 1.300,- fra 01.05.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Mortensrud Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mortensrud Boligsameie som 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (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. 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 3. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

MORTENSRUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 980 983 463, KUNDENR. 1262

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 246 992	4 261 230	4 296 000	4 451 000
Ladepunkt		20 000	0	0	0
Andre inntekter	3	189 394	76 342	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 456 386	4 337 572	4 336 000	4 491 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-18 476	-23 970	-23 970
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-8 400	-8 125	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-155 635	-151 545	-156 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-20 153	-38 129	-17 500	-17 500
Drift og vedlikehold	8	-4 077 362	-4 322 917	-4 138 000	-418 000
Forsikringer		-551 289	-403 429	-518 000	-580 000
Kommunale avgifter	9	-889 213	-878 131	-884 000	-912 000
Energi/fyring		-123 845	-70 577	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-537 593	-539 771	-555 000	-544 000
Andre driftskostnader	10	-801 102	-762 160	-726 676	-490 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 358 560	-7 363 260	-7 273 146	-3 400 170
DRIFTSRESULTAT		-2 902 174	-3 025 687	-2 937 146	1 090 830
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 870	3 592	2 000	0
Finanskostnader	12	-254 459	-151 453	-266 000	-250 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-250 589	-147 861	-264 000	-250 000
ÅRSRESULTAT		-3 152 764	-3 173 548	-3 201 146	840 830
Overføringer:					
Udekket tap		-3 152 764	-3 173 548		

MORTENSRUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 980 983 463, KUNDENR. 1262

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		17 186	13 727
Kundefordringer		4 791	4 931
Forskuddsbetalte kostnader		305 566	309 609
Energiavregning	15	561 271	0
Driftskonto OBOS-banken		104 571	46 631
Sparekonto OBOS-banken		287 798	2 504 700
Sparekonto OBOS-banken II		4 557	4 548
SUM OMLØPSMIDLER		1 285 739	2 884 145
SUM EIENDELER		1 285 739	2 884 145
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-7 650 994	-4 498 230
SUM EGENKAPITAL		-7 650 994	-4 498 230
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 219 971	6 666 226
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 219 971	6 666 226
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		98 482	90 188
Leverandørgjeld		578 501	319 779
Skyldige offentlige avgifter		0	19
Påløpte renter		1 532	1 166
Energiavregning		0	304 797
Annen kortsiktig gjeld	16	38 247	201
SUM KORTSIKTIG GJELD		716 762	716 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 285 739	2 884 145
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2022
Styret i Mortensrud Boligsameie

Magne Larsen

Elisabeth Bugge Berge

Mohammad Awais Ilyas

May-britt Kruse Malerstuen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 692 808
Innbetaling Kabel-TV	539 784
Parkering	39 600
Garasje	5 400
Strøm elbil	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 281 192

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-34 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 246 992

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forsikringsoppgjør	104 150
Regnskapskorrigeringer	94
Nøkler	2 450
Parkering	2 700

Tilskudd Bomiljø Oslo	80 000
SUM ANDRE INNTEKTER	189 394

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 170 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 400.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 153
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 000
SUM KONSULENTHONORAR	-20 153

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malemaster Lund	-3 336 668
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 336 668
Drift/vedlikehold bygninger	-264 911
Drift/vedlikehold VVS	-145 564
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-189 994
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 225
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 800
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-73 200
Egenandel forsikring	-15 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 077 362

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-453 608
Renovasjonsavgift	-435 604
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-889 213

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 606
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 038
Lyspærer og sikringer	-6 788
Vaktmestertjenester	-697 216
Vakthold	-62 389
Andre fremmede tjenester	-442
Trykksaker	-1 046
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-599
Andre kontorkostnader	-420
Porto	-3 726
Bank- og kortgebyr	-4 283
Velferdskostnader	-550
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-801 102

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 107
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	763
SUM FINANSINTEKTER	3 870

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-70 751
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-183 658
Renter på leverandørgjeld	-50
SUM FINANSKOSTNADER	-254 459

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,

også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	333 774	
Nedbetalt i år	6 666 226	
		0

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-8 717 593	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	497 622	
		-8 219 971
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 219 971

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 003 680
SUM INNETEKTER	-1 003 680

KOSTNADER

Fjernvarme	1 564 951
SUM KOSTNADER	1 564 951

SUM ENERGIAVREGNING **561 271**

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 enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
Påløpte kostnader	-38 177
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-38 247

Annen informasjon om sameiet

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.

Styrets e-post er: mortensrud@styrerrommet.no. Se sameiets hjemmeside på <https://vibbo.no/mortensrud> for ytterligere informasjon.

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.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Karlsens Vaktmestertjeneste AS. Selskapet har ansvaret for snømåking, gressklipping og andre vaktmestertjenester. Selskapet utfører ikke tjenester for privatpersoner. All kontakt med vaktmestertjenesten må rutes via styret.

Parkering

Garasjeplass følger leiligheten. Ekstra parkeringsplass følger ikke ved salg. Beboer som ønsker leie ekstra plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Systemnøkler bestilles skriftlig til styret via Vibbo.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1470297. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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 én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Mortensrud Bs er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2011 – Radonutbedring, varme- og varmtvannsmålere og rehabilitering av postkasse stativer.

2017 – Maling og utskifting av panel på bygningsmassen.

2018 – Maling og utskifting av panel på bygningsmassen, infrastruktur til elbillading, rens av takrenner og avløpsrens

2019 – Maling og utskifting av panel på bygningsmassen

2020 – Maling og utvendig vedlikehold av byggene 12, 14, 16 og 18. Herunder maling av panel, sprosser, balkongdører, utgangsdører, underside av terrasser, betongsøyler, himling i svalganger samt garasjedører. Utskifting av ødelagt panel og justering av takrenner.

2021 Maling og utvendig vedlikehold av byggene 8 og 10. Herunder maling av panel, sprosser, balkongdører, utgangsdører, underside av terrasser, betongsøyler, himling i svalganger samt garasjedører. Utskifting av ødelagt panel og justering av takrenner. Etablering av balanseløype for barn.

Stemmeseddelen nederst leveres til styremedlemmer eller styrets postkasse i Mortensrudveien 12 X innen fristen.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 31.03.22

Selskapsnummer: 1262 **Selskapsnavn:** Mortensrud Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Preben Rasmussen fra OBOS velges som møteleder

For

Mot

Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Shakir Mubeen Dar er valgt.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital

For

Mot

Sak 5 Forslag fra styret til årsmøtet. Endring av Husordensregler punkt 3

Styrets forslag vedtas.

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 170 000,-

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Magne Larsen

Styremedlem (2 skal velges)

Hussein Nouredine

Sharkir Mubeen Dar

Varamedlem (2 skal velges)

Helge Moe-Gumø

Sarah Saad

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side

Sak 8 Valg av valgkomité

Medl. valgkomité (1 skal velges)

Gunnar Birkeland

Medl. 2 valgkomité (1 skal velges)

Solveig Dahl Kongsvik

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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