



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 807 785
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MOTZFELDTSGATE 6-8 BS
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 23.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 937 622	2 682 014
Sum inntekter		2 937 622	2 682 014
Kostnader			
Lønnskostnad		228 687	228 341
Annen driftskostnad		1 918 776	1 462 547
Sum kostnader		2 147 463	1 690 888
Driftsresultat		790 159	991 127
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 641	33 564
Sum finansinntekter		11 641	33 564
Annen finanskostnad		110	26 421
Sum finanskostnader		110	26 421
Netto finans		11 531	7 143
Resultat før skattekostnad		801 691	998 270
Årsresultat		801 691	998 270
Totalresultat		801 691	998 270
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		801 691	998 270
Sum overføringer og disponeringer		801 691	998 270



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		48 463	36 311
Sum varige driftsmidler		48 463	36 311
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		48 463	36 311
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		80 252	178 716
Sum fordringer		80 252	178 716
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 335 834	982 319
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 335 834	982 319
Sum omløpsmidler		1 416 086	1 161 035
SUM EIENDELER		1 464 549	1 197 346

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		1 375 018	573 328
Sum opptjent egenkapital		1 375 018	573 328
Sum egenkapital		1 375 018	573 328
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			488 506
Sum annen langsiktig gjeld		0	488 506
Sum langsiktig gjeld		0	488 506
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			167
Leverandørgjeld		45 201	88 659
Annen kortsiktig gjeld		44 330	46 686
Sum kortsiktig gjeld		89 530	135 512
Sum gjeld		89 530	624 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 464 549	1 197 346



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 408880

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 807 785
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MOTZFELDTSGATE 6-8 BS
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 974 807 785
MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 937 622	2 682 014
Sum inntekter		2 937 622	2 682 014
Kostnader			
Lønnskostnad		228 687	228 341
Annen driftskostnad		1 918 776	1 462 547
Sum kostnader		2 147 463	1 690 888
Driftsresultat		790 159	991 127
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 641	33 564
Sum finansinntekter		11 641	33 564
Annen finanskostnad		110	26 421
Sum finanskostnader		110	26 421
Netto finans		11 531	7 143
Resultat før skattekostnad		801 691	998 270
Årsresultat		801 691	998 270
Totalresultat		801 691	998 270
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		801 691	998 270
Sum overføringer og disponeringer		801 691	998 270



Organisasjonsnr: 974 807 785
MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		48 463	36 311
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		48 463	36 311
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		80 252	178 716
Sum fordringer		80 252	178 716
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 335 834	982 319
Sum omløpsmidler		1 416 086	1 161 035
SUM EIENDELER		1 464 549	1 197 346
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 375 018	573 328



Sum opptjent egenkapital	1 375 018	573 328
Sum egenkapital	1 375 018	573 328
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		488 506
Sum annen langsiktig gjeld	0	488 506
Sum langsiktig gjeld	0	488 506
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		167
Leverandørgjeld	45 201	88 659
Annen kortsiktig gjeld	44 330	46 686
Sum kortsiktig gjeld	89 530	135 512
Sum gjeld	89 530	624 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 464 549	1 197 346



Organisasjonsnr: 974 807 785
MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7549

Motzfeldtsgate 6-8 Bs



Velkommen til årsmøte i Motzfeldtsgate 6-8 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 24. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7549>

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 avgå 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.

Krav om fysisk gjennomføring av årsmøte, og analog avstemning

Styret har besluttet at årsmøtet 2024 skal gjennomføres digitalt. Dette med bakgrunn i historisk deltagelse på sameiets årsmøter:

I perioden 2014 - 2020 deltok kun 9-12 seksjonseiere på årsmøtet hvert år, og bortimot halvparten av disse var sittende styremedlemmer. I perioden 2021 - 2023 ble årsmøtet gjennomført digitalt, da med deltagelse av 22-26 seksjonseiere hvert år, hvilket åpenbart tyder på at flere engasjerer seg ved digital gjennomføring og således skapes bredere representasjon i beslutninger tatt av årsmøtet.

Jf. eierseksjonsloven § 41 kan seksjonseiere fremme krav om gjennomføring av fysisk årsmøte: «Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte».

Styret har besluttet at fristen til å kreve fysisk gjennomføring settes til 12. april (innkallingen sendes til alle eiere 5. april). Et eventuelt krav skal sendes via e-post til styrets adresse: motzfeldtsgate8@gmail.com, eventuelt per ordinær post til styreleder/legges i postkassen til styreleder (dersom det sendes per post/legges i postkasse er det en forutsetning at det må nå styreleder innen 12. april).

Analog avstemning på årsmøtet: Dersom du er forhindret fra å delta digitalt, kan du fylle ut vedlagt stemmeseddel og sende denne til styret per e-post, eller sende den til styreleder per ordinær postgang (eller



legge den rett i postkassen hans). For at din analoge stemme skal telle, er det en forutsetning at den når frem til styreleder senest innen 28. april kl. 18:00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Fastsettelse av honorarer
7. Husordensregler punkt 7 "Dørcalling".
8. Kommende prosjekter

Med vennlig hilsen,
Styret i Motzfeldtsgate 6-8 Bs



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Ivo Sørtorp er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Marius Østrøm og Knut Jøssang er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat, kr 801 691, til egenkapital.

Styrets innstilling

Se vedlagt årsrapport for 2023 for regnskapstall. I denne rapporten omtales også styrets arbeid i 2023. Årsregnskapet er godkjent av revisor. Styret anbefaler at årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat, kr 801 691, overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7549 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Sittende styre oppfordrer alle seksjonseiere til å lese kapittelet "styrets arbeid" i årsrapporten. Her fremgår hvilke oppgaver og ansvar styret har samt omfanget av styrets arbeid i 2023. Vervene gjelder for perioden 1. mai 2024 - 30. april 2025.

Innstilling

Det sittende styret har sagt seg villig til å stille til gjenvalg: Styreleder Ivo Sørtorp, styremedlemmer Marius Østrøm og Knut Jøssang, varamedlemmer Torill Egeberg Andersen og Markus Bruun.

Det er styrets oppfatning at sameiet driftes på en svært samvittighetsfull måte mht. rask og korrekt saksbehandling iht. sameiets vedtekter og gjeldende lovverk med kontinuerlig fokus på gode leverandøravtaler, fakturakontroll, utnyttelse av tilgjengelige tilskuddsordninger og nødvendig vedlikehold.

Det er styrets oppfatning at sameiet er tjent med å beholde det sittende styret for kommende periode.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ivo Sørtorp

Sørtorp eier seksjon 55 i 7. etasje. Han har sittet i styret siden årsmøtet i 2014 og vært styreleder siden november 2017. Sørtorp har inngående kjennskap til relevant lovverk og sameiets vedtekter, og i samarbeid med resten av styret håndteres alle saker objektivt basert på disse.

Sørtorp har et omfattende nettverk av relevante leverandører/håndverkere samt kunnskap om "hva ulike typer vedlikehold bør koste", og evner derfor å løse oppdøkkende saker/problemer effektivt til rett pris.

Han har inngående kunnskap om "hvordan man kan løse dagligdagse utfordringer i sameiet/seksjonene" og kan således bistå de ulike eierne med råd og henvisninger til rett fagpersonell. Han har helhetsoversikt hva angår bygningens historikk mht. utført vedlikehold samt fremtidige behov, og evner derfor å planlegge/iverksette ulike prosjekter til rett tid.



Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Knut Jøssang**

Jøssang eier seksjon 45 i 6. etasje. Han har vært styremedlem i to ulike perioder, totalt i seks år. Han har inngående kjennskap til drift av sameiet og sameiets relevante samarbeidspartnere, og samarbeider godt med resten av styret.

- **Marius Østrøm**

Østrøm eier seksjon 53 i 7. etasje. Han har vært styremedlem i to ulike perioder, totalt i seks år. Han har inngående kjennskap til drift av sameiet og sameiets relevante samarbeidspartnere.

Østrøm har hovedansvaret for fakturakontroll og samarbeider godt med resten av styret.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Markus Bruun**

Bruun eier seksjon 7 i 2. etasje. Han har vært aktiv i styret i fem år, både som styremedlem og varamedlem, og har god kjennskap til styrets arbeid og ansvar.

- **Torill Egeberg Andersen**

Andersen eier seksjon 56 i 7. etasje. Hun har vært aktiv i styret i flere perioder, både som styremedlem og varamedlem, og har god kjennskap til styrets arbeid og ansvar.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270 000 for perioden 1. mai 2024 - 30. april 2025.

Styrets innstilling

Styrets oppgaver er mangfoldige og innebærer tilnærmet daglig kontakt med eksempelvis sameiere, leietakere, håndverkere, takstmenn, forvaltningskonsulent, faste leverandører/samarbeidspartnere osv., uavhengig av hverdag, helg, ferie – til alle døgnets tider. Kontakten består bl.a. av telefonsamtaler, mail-utvekslinger, fysiske befaringer med takstmenn og håndverkere.

I tillegg medgår svært mye tid til planlegging og gjennomføring av prosjekter, og oppfølging av generelt vedlikehold og fornying av sameiets eiendom.

Det anslås at styret har brukt rundt 500 timer på styrearbeid i 2023. Det er verdt å merke seg at svært mye av styrearbeidet er håndtering av "plutselige oppdukkende saker" i tidsrom som ikke er selvvalgt, inkludert helger og ferier, hvilket er en svært stor belastning for styrets medlemmer. Styrehonoraret har ikke vært justert på fire år, og foreslås nå justert opp fra 200' til 270'.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 270 000 for perioden 1. mai 2024 - 30. april 2025.

Sak 7

Husordensregler punkt 7 "Dørcalling".

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet fikk ny dørcalling høsten 2023. Punktet om dørcalling må oppdateres til faktisk situasjon.

I nåværende punkt 7 står det: "Ønsket navn og telefonnummer skal meldes til styret, enten via Vibbo eller via ordinær E-post. Det er kun seksjonseiere som har myndighet til å melde inn/endre ønsket navn og telefonnummer for egen leilighet til sameiets Dørcalling. Søkbare beboere på sameiets dørcalling skal fysisk bo i sameiet".

Foreslås endret til:

Sameiet benytter dørcalling levert av DEFIGO.

Alle seksjonseiere er gitt administrative brukerrettigheter og endringstillatelse til egen seksjons dørcalling.

Alle seksjonseiere er ansvarlige for å vedlikeholde egen seksjons dørcalling, herunder bl.a. for å legge til og/eller slette beboere. Søkbare beboere på sameiets dørcalling skal fysisk bo i sameiet.

Styret sletter brukere og oppretter nye brukere ved eierskifte av seksjoner.

Se Vibbo og temaet "dørcalling" for mer informasjon.

Forslag til vedtak

Vedtatt som foreslått.

Sak 8

Kommende prosjekter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2022 vedtok årsmøtet gjennomføring av følgende prosjekter i prioritert rekkefølge:

1. Nye postkasser med elektroniske navneskilt. Dette ble gjennomført i 2022.
2. Oppgradering av alle gamle lyskilder til LED-belysning. Dette ble gjennomført i 2023.
3. Nedbetale sameiets gjeld i sin helhet. Dette ble gjennomført i 2023.
4. Nye gulv innvendige fellesarealer. Budsjettert og planlagt utført i 2024.
5. Spare penger til nytt tak.

Legging av nye gulv i innvendige fellesarealer tas altså sikte på å få gjennomført ila. 2024.



Hva angår prosjekt nytt tak, ønsker vi igjen å belyse nåværende "tak-situasjon":

Dette er en kostnad som med sikkerhet vil påløpe om "noen år": Da fasade-utbedring ble utført i 2021 anslo entreprenøren at taket vårt trolig ikke ville kunne "leve lenger" enn 5-6 år fordi undertaket (takpapp og stendere under takstein) er svært slitt/råttent/hullete. Så lenge all takstein er hel, og overganger takstein-blikkbeslag er tette, vil lekkasjer kunne unngås, men dersom takstein sprekker er det umiddelbart risiko for vannlekkasjer inn i bygningsmassen og nedover i leilighetene i underliggende etasjer. Takstein sprekker "over tid" grunnet vær og vind, og ved gjennomføring av fasadeprosjektet i 2021 ble 30 defekte takstein byttet ut. Dette har gitt taket en fortsatt midlertidig levetid, men som nevnt vil taket måtte fornyes - trolig rundt 2026/27. Anslagsvis kostnad på prosjekt nytt tak med nye blikkbeslag, takrenner på takbalkongene mm. er trolig et sted mellom 3 og 4 millioner kroner per i dag. Det antas at sameiet per 1. januar 2025 vil ha oppspart drøyt 2 millioner kroner i egenkapital.

Forslag til vedtak

Prosjekt nye gulv i innvendige fellesarealer forsøkes gjennomført i.a. 2024. Etter dette prosjektet er gjennomført, skal det ikke planlegges med/utføres nye større kostnadsdrivende prosjekter før legging av nytt tak er gjennomført (unntak er oppdukkende behov for nødvendig og/eller kostnadsbesparende vedlikehold). Når sameiet har tilstrekkelig egenkapital for å iverksette legging av nytt tak, skal dette gjennomføres (men, det vil måtte utføres "tidligere" dersom tak-situasjonen blir uholdbar/leiligheter får vannskader grunnet utett tak).



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ivo Sørtorp	Motzfeldts Gate 8
Styremedlem	Marius Sigurdsson Østrøm	Motzfeldts Gate 8
Styremedlem	Knut Jøssang	Kirkeveien 28 4816 Kolbjørnsvik
Varamedlem	Torill Egeberg Andersen	Motzfeldts Gate 8
Varamedlem	Markus Christoffer T Bruun	Motzfeldts Gate 8

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post: motzfeldtsgate8@gmail.com.

Du kan også komme i kontakt med styret via <https://vibbo.no/motzfeldtsgate-6-8>.

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Motzfeldtsgate 6-8 Bs

Sameiet består av 63 seksjoner.

Motzfeldtsgate 6-8 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974807785, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

230 419

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

Motzfeldtsgate 6-8 Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets oppgaver er mangfoldige og innebærer tilnærmet daglig kontakt med eksempelvis sameiere, leietakere, håndverkere, takstmenn, forvaltningskonsulent, faste leverandører/samarbeidspartnere osv., uavhengig av hverdag, helg, ferie – til alle døgnets tider.

Kontakten består bl.a. av telefonsamtaler, mail-utvekslinger, fysiske befaringer med takstmenn og håndverkere. I tillegg medgår svært mye tid til planlegging og gjennomføring av prosjekter, og oppfølging av generelt vedlikehold/fornyning på/av sameiets eiendom. Det anslås at styret har brukt rundt 500 timer på styrearbeid i 2023.

Styrets arbeid i 2023 har bl.a. omfattet følgende ansvarsområder/oppgaver:

Sameiets økonomi og kommende prosjekter

Styret er ansvarlig for sameiets økonomi, herunder bl.a. regnskap og budsjett, innkreving av felleskostnader, bestilling av nødvendig vedlikehold/gjennomføring av prosjekter, oppfølging av forsikringssaker, kostnadskontroll (fakturakontroll).

I januar 2023 nedbetalte sameiet all gjeld i én innbetaling (kr 488 757); dette for å unngå videre unødige renteinntalinger.

I 2024 planlegges det med å gjennomføre ett stort prosjekt; legging av nye gulv i innvendige fellesarealer slik vedtatt av årsmøtet i 2022.

Styrets vurdering er at sameiets økonomi er tilfredsstillende, og det vil slik styret ser det på nåværende tidspunkt ikke være behov for justering av felleskostnader i 2024.

Garasje

1. Garasjens gulv og vegger opp til i underkant av ladestruktur ble vasket sensommer 2023.
2. Det er gjennomført halvårlig service (to ganger) på kjøreporten i regi av Windsor AS.
3. Det er montert «røyking forbudt» skilt.
4. Det er montert tre nye skilt med «varsel» om kameraovervåking.
5. Alle lyskilder er oppgradert til ny LED-belysning.

VVS

I 2023 har styret håndtert følgende VVS-saker i sameiet:

1. Januar: Tett filterhus på reduksjonsventil ved hovedstoppekran i garasjen. Dette (trykkendring) medførte tett toalett i en leilighet i 2. etasje. Saken ble innmeldt raskt av berørt beboer, og løst «samme dag» før det utartet seg. Ingen forsikringssak da kostnad var lavere enn egenandel.
2. Mars: Lekkasje fra ett avløpsrør i garasje. Utbedret. Ingen forsikringssak da kostnad var lavere enn egenandel.
3. Oktober: Utbedring av sameiets felles avløpsledning. Forsikringssak; sameiet fikk dekket kostnaden med 55% aldersfradrag.
4. November: Vannlekkasje fra leilighet i 7. etasje ned til leiligheter i 5/6. etasje. Årsak: Løs slange fra vaskemaskin. Kostnad ble dekket av ansvarlig seksjonseier/firmaet som nylig hadde pusset opp deres badrom.



5. Desember: Vannlekkasje fra defekt kobling til oppvaskmaskin i en seksjon i 2. etasje. Skader i seksjonen samt i moskeen i 1. etasje. Forsikrings sak: Egenandel belastet ansvarlig eier i 2. etasje.

Ved innmeldte vannlekkasjer kontaktes rørlegger som rykker ut for snarest å lokalisere lekkasjepunktet slik at følgeskadene kan minimeres. Alle beboere plikter selvsagt jf. både sameiets vedtekter og eierseksjonsloven å gi tilgang til rørlegger/styret for kontroll i slike tilfeller.

I dette tilfellet ble både rørlegger og styreleder nektet tilgang for kontroll av én seksjon tilknyttet aktuell rørstamme. Heldigvis fant vi etter hvert ut at lekkasjen ikke kom fra denne seksjonen, men det visste vi i utgangspunktet ikke. Slik opptreden er fullstendig uakseptabel og kan i verste fall medføre store ulemper for andre eiere. Ansvarlig seksjonseier er gitt skriftlig advarsel.

Låsesystem og dører

1. I 2023 har portdøren fått nye magneter da de gamle hadde passert forventet levealder/ikke lenger fungerte tilfredsstillende. Kostnaden ble delt mellom Breimo og MG6-8.
2. I april 2023 ble det montert nytt låsesystem på sameiets søppelrom; beboere må nå benytte nøkkelbrikkene sine for å åpne døren til søppelrommet. Begrunnelsen for å «låse av» dette rommet er at rommet tidligere ble relativt hyppig benyttet som tilholdssted for narkomane. Problemet virker nå å være borte.
3. I 2023 ble sameiets oppgangsdør skiftet ut: Det er nå installert en ståldør med rammeverk i stål.

Taket

Sommer 2023 ble styret kontaktet av naboer i Norbygata 15: De hadde observert «løse/hengende» blikkbeslag/gipsplater på vårt tak. Styret kontaktet en håndverker som utbedret forholdene.

Bymiljøetaten

Sameiet har i 2023 blitt bøtelagt to ganger ifm. søppel/avfall på fortau langs Motzfeldts gate 6-8: Som bygårdseier svarer vi for avfall på fortau langs fasade. Det ene tilfellet måtte vi selv dekke da det ikke var mulig å spore opp «rett eier» av avfallet, det andre tilfellet ble dekket via N-3-9-13 da avfallet stammet fra deres «prosjekt».

Vinduer/balkongdører

I 2023 har to seksjoner blitt innvilget økonomisk støtte (50%) ifm. nødvendig utskiftning av hhv. soveromsvindu og balkongdør.

Kollektiv fibernettavtale

Sameiet inngikk avtale om kollektivt fibernett med OBOS OpenNet (OON) med virkning fra 1. oktober 2022. Avtalen har en bindingstid på fem år.

I avtalevilkårene sørget styret for å presisere at den kollektive månedsprisen ikke skulle reguleres i avtaleperioden. Høsten 2023 mottok vi likevel varsel om indeksregulering av prisene. Styret fikk stanset denne prisøkningen.



Defigo porttelefon

På årsmøtet 2023 ble det vedtatt å gå til anskaffelse av et nytt dørcallingssystem: Defigo porttelefon.

Det ble anskaffet og montert høsten 2023. Styret sørget for innhenting av brukerinformasjon fra alle seksjonseiere, og styret utførte all jobb ifm. førstegangsoppsettet.

Alle eiere er gitt administrasjonsmyndighet i egen seksjon; dvs. at eiere heretter selv er ansvarlige for å legge til/slette ev. leietakere og medboere. Se Vibbo for mer informasjon.

Styremøter og årsmøte

Styret gjennomfører styremøte ca. annenhver måned. Dette omfatter oppretting av saksdokumenter, gjennomføring av møter med beslutningstaking i pågående og fremtidige saker/prosjekter, oppretting og signering av styreprotokoller med mer.

Saksforberedelser og gjennomføring av årsmøtet skjer årlig. Arbeidet omfatter regnskapskontroll, utarbeidelse av saksdokumenter, tilrettelegging for gjennomføring, møteledelse, referatføring og protokollsignering med mer.

Oppgradering av lyskilder i fellesarealene

I 2023 er alle «gamle» lyskilder oppgradert til LED-belysning. I tillegg er enkelte eldre LED-lyskilder (portrom, søppelrom og utvendig fasade) erstattet med nye LED-lamper.

Skadedyr

I 2023 har det ikke vært innrapportert tilfeller av skadedyr i sameiet.

Brannvarslingssystem

Det er gjennomført årlig service på sameiets brannvarslingssystem.

Vibbo

Styret legger fortløpende ut nyhetssaker av allmenn interesse på sameiets hjemmeside: <https://vibbo.no/motzfeldtsgate-6-8>

På Vibbo finner man også sameiets vedtekter, husordensregler, årsmøteprotokoll og forsikringsopplysninger.

Vannmålere

Styret følger opp at ISTA leverer årlig varmtvannsavgjørelse til sameiet. Dette er et omfattende kontrollarbeid. Skyldig eller tilgodehavende beløp gjøres opp over ordinær husleie etter beregning er fullført.

Ved årlig kontroll er det normalt en håndfull seksjoner som har deaktivert/defekt vannmåler eller «unormalt» lavt forbruk av varmtvann. Styret bestiller da rørlegger og elektriker som sammen gjennomfører kontroll og eventuelt utbedring i aktuelle seksjoner. Dersom feilen/mangelen skyldes beboernes «egen håndtering» blir seksjonseier belastet kostnaden for utbedring jf. sameiets vedtekter.



I 2023 måtte tre vannmålere kontrolleres; én av disse var defekt og ble byttet for sameiets regning.

Strømstøtte

Fordi strømkostnader tilknyttet oppvarming av leilighetenes varmtvann betales fortløpende av sameiet hver måned, tilstås sameiet p.t. strømstøtte fra Staten.

Strøm tilknyttet faktisk varmtvannsforbruk belastes den respektive seksjonseier i ettertid ifm. årlig varmtvannsoppgjør. Sameiets varmtvann er for øvrig tilknyttet en egen «intern strømmåler» som ISTA benytter ifm. oppgjøret.

TIU – Den Tyrkiske Islamske Union

TIU eier seksjon 59 – 62 i sameiets første etasje.

De har (over tid) utført diverse «inngrep» på sameiets VVS-opplegg samt bygningens fasade, uten å innhente nødvendig tillatelse fra sameiets styre på forhånd.

Styret har i 2023 sørget for å utbedre diverse «bygningsskader» (kosmetiske og mer alvorlige) som følge av TIUs håndtering. Alle kostnader ifm. dette er belastet TIU.

Kameraovervåking

Det er gjennomført årlig service på kameraer og servere.

Påskjønnelser samarbeidspartnere

For å vise «faste» samarbeidspartnere at sameiet verdsetter samarbeidsforholdet, kjøper styret inn en liten oppmerksomhet til utvalgte partnere ved slutten av året. I 2023 ble det besluttet å gi en oppmerksomhet til sameiets vaktmester, sameiets forvaltningskonsulent, Adekvat VVS, Ekeberg Elektro (2) og sameiets faste kontakt ved Låshuset AS. Oppmerksomhetene besto av vinflaske m/gavepose og kort.

Prosessen omfatter innkjøp og gjennomføring av korte møter med de respektive mottakerne.

Sameiets heis

Sameiet har inngått ny serviceavtale med Orona AS med virkning fra 1. januar 2024.

Serviceavtalen omfatter fire årlige servicebesøk (ett per kvartal) og alarmavtale med Avarn Security.

Tidligere serviceavtale med Schindler AS ble terminert per 31. desember 2023 grunnet mangelfull tjenestelevering (småting ble ofte glemt) og svært mange feilaktige faktureringer (det anslås at rundt 75% av alle faktureringer over to år inneholdt feil som styret måtte bruke mye tid på å rydde opp i).

I 2023 er følgende vedlikehold utført:

1. Utbedring av sensorcelle-list.

Beboer- og garasjeoversikt

Styret vedlikeholder kontinuerlig beboeroversikt og garasjeeieroversikt inkludert ulike e-post kontaktlister. Dette er et svært tidkrevende og «tungt» arbeid da mange utleiere (seksjonseiere) unnlater (slik påkrevd jf. sameiets vedtekter) å melde inn endring av sine leietakere. Det er imidlertid svært viktig og påkrevd at styret til enhver tid har oversikt over alle beboere slik at ulike varslinger kan gis rettidig, herunder eksempelvis varslinger i forbindelse med:

- Forhåndsvarslet strøbrudd
- Forhåndsvarslet nedetid Internett
- Innbrudd/hærverk
- Forhåndsvarslet test av brannvarslingssystem
- Beboeroversikt til redningsmannskaper ved reell brann
- Spesialcontainere for avhending av spesialavfall
- Forhåndsvarslet stenging av vann
- Vannlekkasjer
- Og annet

Diverse «kontinuerlig oppfølging»

- 1.Forsøpling: 2023 har vært et relativt godt år mht. forsøpling i sameiets fellesarealer. De få tilfellene som har oppstått er blitt raskt håndtert fra styrets side iht. sameiets vedtekter, og søppelet har fortløpende blitt forsøkt gjenforent med rette eier. Det påpekes imidlertid at årsaken til at beboere sjelden ser spesialavfall flytende rundt i fellesarealene er styrets raske håndtering av de tilfellene som oppstår.
- 2.Fakturakontroll: Alle innkomne fakturaer er blitt nøye kontrollert slik at sameiet får det vi betaler for, og motsatt; ikke betaler for tjenester som ikke er levert. Det er styrets inntrykk at flere leverandører generelt oppfatter sameier/borettslag som «melkekuer»; oppfølging og kontroll av fakturaer er en svært viktig oppgave.
- 3.Styret følger kontinuerlig opp ulike «interne» faktureringer til seksjonseiere slik at innbetalte felleskostnader ikke benyttes til å dekke forhold som enkeltstående eiere er ansvarlig for (eksempelvis egenandeler tilknyttet forsikring (hovedsakelig vannlekkasjer og skadedyrbekjempelse) og kostnader tilknyttet forsøpling).
- 4.Styret besvarer e-poster og telefoner fortløpende fra eiere, leietakere, OBOS, håndverkere, Tryg forsikring, meglere med flere: Dette er nærmest en daglig «aktivitet».
- 5.Styret har dialog, på forespørsel fra beboere, med TIU vedrørende «oppsamling» av folk som røyker utenfor TIUs lokaler da røyken kan sjenere beboere med balkong/vinduer mot Motzfeldts gate.
- 6.Administrering av «funksjonsbodene»; i 2023 har ingen beboere hatt behov for å leie slik bod.

Oppfølging og kontroll av faste kontinuerlige avtaleforhold

Sameiet har faste løpende avtaler som følges opp overfor følgende leverandører:

- 1.Adekvat VVS: Gjennomfører kontroll av sameiets rørlegg og beredere på direkte forespørsel. Er sameiets faste rørleggerforbindelse.
- 2.Aimo park (garasje): Styret har kontinuerlig dialog med Maya Eiendom som på vegne av Aimo Park tar imot innmelding av telefonnummer til garasjeeiere og



garasjeleietakere slik at kjøreport til Aimo Park kan fjernåpnes for gjennomkjøring til sameiets garasje.

3. Vaktmester Andersen AS: Leverer vaktmestertjenester og renhold. Følger også opp garasjevask og levering av Leko-matter til bygningens inngangsparti i vinterhalvåret.
4. Defigo porttelefon: Styret administrerer sameiets lisens fra Defigo AS og rapporterer eventuelle feil og mangler. Styret legger inn eventuelle nye seksjonseiere (og sletter utflyttede eiere) ved kjøp/salg av seksjon. Eiere er selv ansvarlig for å gi app-tilgang til eventuelle leietakere/medboere.
5. Windsor: Serviceavtale garasjeport, halvårlig service.
6. Protech AS: Serviceavtale kameraovervåking, årlig service.
7. Firesafe AS: Serviceavtale brannvarslingssystem, årlig service.
8. KJG BYGG AS: Avtale om befaring av vinduer/dører på bakgrunn av seksjonseieres egne forespørslar.
9. Orona AS: Serviceavtale heis, service utføres hvert kvartal.
10. Låshuset AS: Vedlikehold låssystem ved behov, utbedring diverse dører ved behov. Produksjon av nøkkelbrikker og husnøkler iht. bestilling: Styret sørger for bestilling og ev. deaktivering av nøkkelbrikker basert på innmeldinger med korrekt bestillingsskjema via e-post fra den enkelte seksjonseier. NB: Det er kun eiere som har bestillingsmyndighet, ikke leietakere. Det samme gjelder ved ev. behov for leilighetsnøkler – se Vibbo for mer informasjon.
11. Charge 365: Månedlig oppgjør strømforbruk EL-bil lading.
12. Krafriket: Sameiets bedriftsavtale strøm.
13. OBOS OpenNet: Sameiets kollektive fibernetttavtale.
14. OBOS: Jevnlig dialog med sameiets forvaltningskonsulent samt juridisk bistand ved behov.
15. Stopp Tagging AS: Avtale om fortløpende fjerning av tagging på fasade mot Motzfeldts gate (utføres ikke ved minusgrader). Styret melder inn behov.
16. Renovasjonsetaten: Oppfølging av avtale om fast tømning av husholdningsavfall og papp/papir.
17. ISTA: Levering av årlig varmtvannsberegning og -oppgjør.

Naboforhold

Sameiet Breimokvartalet består av Norbygata 3-9-13, Norbygata 15 og MG6-8. Breimokvartalet har et eget styre bestående av representanter fra N-3-9-13 (tre medlemmer), N-15 (ett medlem) og MG6-8 (to medlemmer). Breimo har i all hovedsak ansvaret for vedlikehold av fellesarealene utendørs (bakgården) samt bestilling av felles spesialkontainer med jevne mellomrom (3 ganger i året).

I 2023 ble det opprettet en ny sittegruppe i felles bakgård i regi av Breimo. MG6-8 var prosjektansvarlig og sørget for at prosjektet mottok 70% kostnadsdekning fra Oslo kommune (resterende 30% ble dekket av Breimo).

I 2023 ble det opprettet en ny redskapsbod for oppbevaring av Breimos hageredskaper. N-3-9-13 var prosjektansvarlig og sørget for at prosjektet mottok 50% kostnadsdekning fra Oslo kommune (resterende 50% ble dekket av Breimo).

I 2023 ble det gjennomført beskjæring av samtlige trær i felles bakgård. MG6-8 var prosjektansvarlig. Kostnadene ble dekket av Breimo.



I 2023 inngikk Breimo avtale om levering av vaktmester- og hagetjenester fra Vaktmester Andersen AS. MG6-8 var prosjektansvarlig. Disse kostnadene belastes Breimo.

I 2023 ble deler av asfaltert område utenfor portrommet utbedret for Breimos regning. MG6-8 var prosjektansvarlig. Det er for øvrig reklamert på jobben da det fremdeles samler seg opp vann i utbedret område; dette blir utbedret vår/sommer 2024.

Borettslaget 4Blocks er naboen «på andre siden av gjerdet». Breimo v/MG6-8 er i jevnlig kontakt med deres styre vedrørende «dagligdagse utfordringer».



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra Omløpsmidler.

Arbeidskapitalen pr 31.12.23 var kr. 1 326 556.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Motzfeldtsgate 6-8 Bs.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MOTZFELDTSGATE 6-8 BS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av selskaps finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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 selskaps ledelse 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Styrets Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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. 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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



MOTZFELDTSGATE 6-8 BS
ORG.NR. 974 807 785, KUNDENR. 7549

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 828 628	2 628 198	3 126 000	2 828 628
Andre inntekter	3	108 994	53 816	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 937 622	2 682 014	3 126 000	2 828 628
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 687	-28 341	-34 200	-39 840
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-9 485	-12 315	-8 600	-10 000
Forretningsførerhonorar		-117 150	-112 630	-119 000	-125 000
Konsulenthonorar	7	-4 813	-3 834	-55 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-551 200	-435 766	-412 000	-715 000
Forsikringer		-198 089	-180 742	-199 000	-218 000
Kommunale avgifter	9	-595 063	-505 623	-596 000	-679 000
Kostnader sameie	16	-84 791	-67 101	-75 000	-89 400
Energi/fyring		-60 000	-60 000	-160 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-135 466	-41 488	-144 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-162 719	-43 047	-169 850	-171 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 147 463	-1 690 888	-2 172 650	-2 517 440
DRIFTSRESULTAT		790 159	991 127	953 350	311 188
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 641	33 564	0	0
Finanskostnader	12	-110	-26 421	-6 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 531	7 143	-6 000	0
ÅRSRESULTAT		801 691	998 270	947 350	311 188
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		801 691	573 328		
Reduksjon udekket tap		0	424 942		



MOTZFELDTSGATE 6-8 BS
ORG.NR. 974 807 785, KUNDENR. 7549

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	48 463	36 311
SUM ANLEGGSMIDLER		48 463	36 311
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		88	144
Andre kortsiktige fordringer	13	80 164	487
Energiavregning		0	178 085
Driftskonto OBOS-banken		816 565	481 155
Sparekonto OBOS-banken		519 269	501 164
SUM OMLØPSMIDLER		1 416 086	1 161 035
SUM EIENDELER		1 464 549	1 197 346
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 375 018	573 328
SUM EGENKAPITAL		1 375 018	573 328
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	0	488 506
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	488 506



15

Motzfeldtsgate 6-8 Bs

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		43 243	46 686
Leverandørgjeld		45 201	88 659
Påløpte renter		0	167
Energiavregning	15	1 087	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		89 530	135 512

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 464 549	1 197 346
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	30 258	17 794

Oslo, 08.03.2024
Styret i Motzfeldtsgate 6-8 BS

Ivo Sørtorp

Marius Sigurdsson Østrøm

Knut Jøssang

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 650 428
Garasje	97 200
Garasje kvartal	43 200
Garasje ekstern eier	37 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 828 628

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Adm.gebyr	2 063
Viderefakturert for felles portdør	18 904
Kostnadsdekning	600
Strøm elbil	87 428
SUM ANDRE INNETEKTER	108 994

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
Tilbakeført avsetn. refusjon sykepengen 2021	-487
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 687

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 485.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 813
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-4 813
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-276 863
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-46 600
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-112 135
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 488
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 913
---------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-8 338
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-52 862
---------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-551 200
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-283 283
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-311 780
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-595 063
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 374
-----------------------	--------

Vaktmestertjenester	-37 231
---------------------	---------

Renhold ved firmaer	-81 560
---------------------	---------

Andre fremmede tjenester	-24 114
--------------------------	---------

Kontor- og datarekvista	-599
-------------------------	------

Andre kostnader tillitsvalgte	-3 300
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-1 096
-----------------------	--------

Telefon, annet	-6 005
----------------	--------

Kontingenter	-2 900
--------------	--------

Gaver	-1 144
-------	--------

Bank- og kortgebyr	-3 398
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-162 719
----------------------------------	-----------------

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 244
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 862
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	417
Andel renter Breimokvartalet Sameiet	118
SUM FINANSINTEKTER	11 641

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr lån OBOS-banken	-84
Andel renter Breimokvartalet Sameie	-25
SUM FINANSKOSTNADER	-110

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	66 905
Avsatt for viderefakturerte faktura	13 259
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	80 164

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-800 000
Nedbetalt tidligere	311 494
Nedbetalt i år	488 506
	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	0

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-148 800
SUM INNTEKTER	-148 800

KOSTNADER

Strøm	147 713
SUM KOSTNADER	147 713

SUM ENERGIAVREGNING	-1 087
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir



krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3881/11776 deler av Sameiet Breimokvartalet.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Breimokvartalet. I Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Breimokvartalet og utgjør kr 30 258.

Selskapets andel i Sameiet Breimokvartalet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sameiet Breimokvartalet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.





Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6653180. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2023 - 2023 Ny oppgangsdør (og rammeverk) i stål
- 2023 - 2023 Oppgradering til LED-belysning i garasje og fellesarealer innendørs og utendørs
- 2023 - 2023 Utbedring av sameiets felles avløpsledning
- 2023 - 2023 Montering av elektronisk låsesystem på søppelrom
- 2023 - 2023 Etablering av Defigo porttelefon-system
- 2022 - 2022 Etablering av nye postkasser med elektroniske navneskilt
- 2022 - 2022 Etablering av ny fiberstruktur for Internett, kollektiv avtale med OON
- 2021 - 2021 Oppussing portrom og søppelrom: Epoxy-belegg gulv og vegger søppelrom
- 2021 - 2021 Dobling av brannalarmklokker alle etasjer
- 2021 - 2021 Fullstendig fasaderehabilitering (hovedårsak; «hengende» murstein over vinduer)
- 2020 - 2020 Oppretting av ladestruktur i garasje (seksjon 63)
- 2020 - 2020 Bygging av sykkelbod i bakgård
- 2019 - 2019 Rehabilitering fasade; hjørnet ved portrom i bakgård
- 2019 - 2019 Maling utebod
- 2018 - 2018 Ett 6L (27A) skumslukkingsapparat og to optiske røykdetektorer til alle seksjoner
- 2018 - 2018 Nye varmtvannsberedere
- 2018 - 2018 Rens takrenner og nedløp
- 2017 - 2017 Nytt elektronisk låssystem (Låshuset)
- 2017 - 2017 Kontroll av alle luftkanaler fellesarealer
- 2016 - 2016 Full rens av takstein, takrenner og nedløp
- 2015 - 2015 Kontroll av ventilasjonssystemer tak inkludert utskiftning av én takvifte
- 2015 - 2015 Kontroll av ventilasjonssystemer leiligheter
- 2015 - 2015 Nytt brannvarslingsanlegg
- 2015 - 2015 Nye lamper innendørs etasje 1-7 fellesarealer (LED-belysning)
- 2015 - 2015 Oppussing innendørs (maling alle fellesarealer)
- 2015 - 2015 Utskiftning fjernlesbare vannmålere
- 2014 - 2014 Nytt elektronisk låssystem (Vrio)
- 2014 - 2014 Asfaltering bakgård



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 24.04.24 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 29.04.24
Selskapsnummer: 7549 Selskapsnavn: Motzfeldtsgate 6-8 Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Ivo Sørtorp er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Marius Østrøm og Knut Jøssang er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat, kr 801 691, overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Ivo Sørtorp

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Knut Jøssang
 Marius Østrøm

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Markus Bruun
 Torill Egeberg Andersen

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 270 000 for perioden 1. mai 2024 - 30. april 2025.

- For
 Mot

Sak 7 Husordensregler punkt 7 "Dørcalling".

Vedtatt som foreslått.

- For
 Mot



Sak 8 Kommende prosjekter

Prosjekt nye gulv i innvendige fellesarealer forsøkes gjennomført ila. 2024. Etter dette prosjektet er gjennomført, skal det ikke planlegges med/utføres nye større kostnadsdrivende prosjekter før legging av nytt tak er gjennomført (unntak er oppdukkende behov for nødvendig og/eller kostnadsbesparende vedlikehold). Når sameiet har tilstrekkelig egenkapital for å iverksette legging av nytt tak, skal dette gjennomføres (men, det vil måtte utføres "tidligere" dersom tak-situasjonen blir uholdbar/leiligheter får vannskader grunnet utett tak).

For

Mot



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.