



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 279 397
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORBYGATA 17/
MOTZFELDTSGATE 7
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 168 965	3 281 008
Sum inntekter		3 168 965	3 281 008
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	94 802
Annen driftskostnad		2 918 085	4 111 373
Sum kostnader		3 009 365	4 206 175
Driftsresultat		159 600	-925 167
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 591	30 093
Sum finansinntekter		35 591	30 093
Annen finanskostnad		259 447	194 113
Sum finanskostnader		259 447	194 113
Netto finans		-223 856	-164 020
Ordinært resultat før skattekostnad		-64 256	-1 089 187
Ordinært resultat etter skattekostnad		-64 256	-1 089 187
Årsresultat		-64 256	-1 089 187
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-64 256	-1 089 187
Sum overføringer og disponeringer		-64 256	-1 089 187



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		85 243	155 799
Sum fordringer		85 243	155 799
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		414 797	792 198
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		414 797	792 198
Sum omløpsmidler		500 040	947 997
SUM EIENDELER		500 040	947 997

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 973 801	5 909 546
Sum opptjent egenkapital		-5 973 801	-5 909 546
Sum egenkapital		-5 973 801	-5 909 546
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 297 051	6 453 410
Sum annen langsiktig gjeld		6 297 051	6 453 410
Sum langsiktig gjeld		6 297 051	6 453 410
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 846	1 097
Leverandørgjeld		-2 128	57 165
Skyldige offentlige avgifter			53
Annen kortsiktig gjeld		177 073	345 817
Sum kortsiktig gjeld		176 791	404 132
Sum gjeld		6 473 842	6 857 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		500 041	947 996



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 635028

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 279 397
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORBYGATA 17/
MOTZFELDTSGATE 7
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 02.08.2023



Organisasjonsnr: 971 279 397
SAMEIET NORBYGATA 17/
MOTZFELDTSGATE 7

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 168 965	3 281 008
Sum inntekter		3 168 965	3 281 008
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	94 802
Annen driftskostnad		2 918 085	4 111 373
Sum kostnader		3 009 365	4 206 175
Driftsresultat		159 600	-925 167
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 591	30 093
Sum finansinntekter		35 591	30 093
Annen finanskostnad		259 447	194 113
Sum finanskostnader		259 447	194 113
Netto finans		-223 856	-164 020
Ordinært resultat før skattekostnad		-64 256	-1 089 187
Ordinært resultat etter skattekostnad		-64 256	-1 089 187
Årsresultat		-64 256	-1 089 187
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-64 256	-1 089 187
Sum overføringer og disponeringer		-64 256	-1 089 187



Organisasjonsnr: 971 279 397
SAMEIET NORBYGATA 17/
MOTZFELDTSGATE 7

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		85 243	155 799
Sum fordringer		85 243	155 799
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		414 797	792 198
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		414 797	792 198
Sum omløpsmidler		500 040	947 997
SUM EIENDELER		500 040	947 997
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 973 801	5 909 546
Sum opptjent egenkapital		-5 973 801	-5 909 546



Sum egenkapital	-5 973 801	-5 909 546
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 297 051	6 453 410
Sum annen langsiktig gjeld	6 297 051	6 453 410
Sum langsiktig gjeld	6 297 051	6 453 410
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 846	1 097
Leverandørgjeld	-2 128	57 165
Skyldige offentlige avgifter		53
Annen kortsiktig gjeld	177 073	345 817
Sum kortsiktig gjeld	176 791	404 132
Sum gjeld	6 473 842	6 857 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	500 041	947 996



Organisasjonsnr: 971 279 397
SAMEIET NORBYGATA 17/
MOTZFELDTSGATE 7

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 2023

Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7

27. mars 2023

Selskapsnummer: 1264





Velkommen til årsmøte i Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7

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

Dato for årsmøtet:

27. mars 2023 kl. 18:00, Asylet, i rommet "Herberget".

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Loftsutbygging
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Camilla Skui (OBOS) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla Skui (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble foreslått en til to av eierne tilstede.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg

1. 1264 Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000



Sak 7

Loftsutbygging

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har de siste årene vært i dialog med noen av sameiets seksjonseiere vedrørende disponering av loftsarealet over seksjonene. Loftsarealet kan ikke lovlig brukes til varig opphold, men det kan innlemmes i seksjonen og benyttes til oppbevaring forutsatt at tiltaket omsøkes og de brannforskriftsmessige kravene oppfylles. Arealet er ikke målbart og innlemmingen i seksjonen påvirker ikke sameiebrøken.

På ekstraordinært årsmøte den 10. juni 2021 fikk seksjonseier Linn Garcia Sørensen godkjent tiltaket for hennes seksjon.

Eierne av seksjon nr. 52 har nå omsøkt tiltaket på samme måte og fått igangsettingstillatelse etter godkjent søknad om endring av brannskille. På bakgrunn av det ovennevnte fremmer styret følgende forslag til vedtak:

Årsmøtet samtykker i at loftsarealet over seksjon nr. 52 innlemmes i seksjon nr. 52. Slik overføring skjer på følgende vilkår:

- Styret gis fullmakt til å fremforhandle et rimelig vederlag for arealet. Innlemmingen gjelder kun det areal som ligger rett over seksjonen.*
- Tiltaket skal oppfylle alle brannforskriftsmessige krav. Seksjonseier er selv ansvarlig for å omsøke og få godkjent tiltaket.*
- Styret gis fullmakt til å inngå avtale om vedlikehold av takvinduene i seksjonens loftsareal med eierne av seksjon nr. 52. Avtalen tinglyses i grunnboken på seksjon nr. 52.*
- For det tilfellet at avtale om vedlikehold av takvinduene ikke kommer i stand, gis styret fullmakt til å vedta en forholdsmessig økning av felleskostnadene for seksjon nr. 52.*

Styrets innstilling

Styret ønsker at punktene 1, 2, og 3 godkjennes på årsmøtet.

Dersom de foreslåtte punktene ikke godkjennes på årsmøtet, ønsker styret fullmakt til å gjennomføre punkt 4.



Forslag til vedtak

Årsmøtet samtykker i at loftsarealet over seksjon nr. 52 innlemmes i seksjon nr. 52. Slik overføring skjer på følgende vilkår: Styret gis fullmakt til å fremforhandle et rimelig vederlag for arealet. Innlemmingen gjelder kun det areal som ligger rett over seksjonen. Tiltaket skal oppfylle alle brannforskriftsmessige krav. Seksjonseier er selv ansvarlig for å omsøke og få godkjent tiltaket. Styret gis fullmakt til å inngå avtale om vedlikehold av takvinduene i seksjonens loftsareal med eierne av seksjon nr. 52. Avtalen tinglyses i grunnboken på seksjon nr. 52. For det tilfellet at avtale om vedlikehold av takvinduene ikke kommer i stand, gis styret fullmakt til å vedta en forholdsmessig økning av felleskostnadene for seksjon nr. 52.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Victoria Stensøe
Stiller til gjenvalg
- Bernhard Hoffmann
Ny kandidat

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anita Rengård
Stiller til gjenvalg
- Bernhard Hoffmann
Ny kandidat

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elin Lorentzen
Stiller til gjenvalg
- Linn Garcia Sørensen
Stiller til gjenvalg



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Victoria Stensøe	Tulipanveien 4
Styremedlem	Vilde Blaalid Høigaard	Motzfeltsgate 7
Styremedlem	Anita Rengård	Motzfeltsgate 7
Varamedlem	Elin Lorentzen	Motzfeltsgate 7
Varamedlem	Linn Garcia Sørensen	Norbygata 17

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.

Generelle opplysninger om Norbygata 17/Motzfeltsgt 7

Sameiet består av 61 seksjoner.

Norbygata 17/Motzfeltsgt 7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971279397, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230 415

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

Norbygata 17/Motzfeltsgt 7 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt fire protokollerte styremøter i sameiet i 2021/2022. Sameiet praktiserer ikke dugnadsarbeid, og har således ikke gjennomført dugnader i perioden.

I 2022 har vi ikke hatt noen større vedlikeholdsoppgaver. Siste store oppgave var oppussing av oppgangene. Vi har også fått installert kameraer i søppelrom. Det har hjulpet på, og det blir ikke er lagt så mye stort søppel i søppelrom. Det er kun husholdningsavfall, restavfall og papir, som skal legges i søppelrom. Jensens Have har Proff Security som holder orden i sameiet. De avdekker også at det er en del søppel som hensettes ute i gangen. Vi ber alle om å oppbevare sitt eget søppel inne i leiligheten til en bærer det ned i søppelrom. Håper at alle respekterer dette, slik at alle kan ha det trivelig rundt seg. Styret skal ivareta sameiets interesser. I 5 år har styret prøvd å rydde opp i tidligere styreleders ulovlige utbygging av loft. Det er litt som gjenstår av formaliteter, men håper det ordner seg i nær fremtid. Dette ble oppdaget i forbindelse med at vi skiftet taket. Da hadde tidligere styreleder solgt sin leilighet, og problemet overlatt til nye eiere. Som dere har fått med dere, så har vi benyttet oss av advokat fra Dalan advokatfirma. Kostnadene er dekket av forsikringen vår, inntil kr. 200.000, til advokat.

Vi gikk gjennom ventilasjonsanlegget vårt i 2017/18. Vi vil minne dere på om hvis en vil bytte ventilator, så må dere bytte til en ventilator uten motor, type Flexit. Vi må snart ha en rens igjen, men vi tar det når økonomien tillater det

Vi har hatt noen tilfeller av skadedyr. Det er viktig at dere varsler vaktmester eller noen andre i styret snarest ved mistanke. Styret melder saken til forsikringsselskapet, og vi tilkaller veggdyrkontrollen, som kommer for å sjekke leilighetene.

Vi prøver å beholde husleien på samme nivå som i dag, men ser det kan være utfordrende.

Vi anmoder sterk til alle beboere og leietakere om å holde det fint rundt seg, slik at vi kan vi unngå økt husleie.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 323 250.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 248 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Norbygata 17/Motzfeltsgt 7.

Lån

Norbygata 17/Motzfeltsgt 7 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	11 av 21	1264 Årsrapport til styrerommet.no.pdf	



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Telefon: +47 23 31 07 20	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo		8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	12 av 21	1264 Årsrapport til styrerommet.no.pdf	



1264 - NORBYGATA 17/MOTZFELDTSGT 7 ORG.NR. 971 279 397, KUNDENR. 1264

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 035 148	3 020 688	3 022 000	3 482 000
Andre inntekter	3	133 817	260 320	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 168 965	3 281 008	3 022 000	3 482 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-14 802	-11 716	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-6 813	-6 313	-6 500	-6 534
Forretningsførerhonorar		-112 565	-109 075	-112 346	-118 194
Konsulenthonorar	7	-45 453	-71 133	-30 000	-52 260
Kontingenter		-500	-500	-500	0
Drift og vedlikehold	8	-428 774	-1 737 539	-610 000	-248 000
Forsikringer		-345 865	-303 336	-318 860	-380 451
Kommunale avgifter	9	-567 239	-549 254	-561 000	-646 238
Garasjer	10	-99 360	-86 400	-88 992	-106 116
Kostnader sameie	18	-798 928	-740 848	-658 120	-878 958
Energi/fyring		-113 471	-120 602	-95 253	-132 000
TV-anlegg/bredbånd		-276 813	-247 009	-254 420	-295 600
Andre driftskostnader	11	-122 304	-139 365	-164 000	-132 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 009 364	-4 206 175	-2 991 707	-3 088 231
DRIFTSRESULTAT		159 601	-925 167	30 293	393 769
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	35 591	30 093	0	0
Finanskostnader	13	-259 447	-194 113	-198 000	-319 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-223 856	-164 020	-198 000	-319 000
ÅRSRESULTAT		-64 256	-1 089 187	-167 707	74 769
Overføringer:					
Udekket tap		-64 256	-1 089 187		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 306	3 722
Andre kortsiktige fordringer	14	77 937	152 077
Driftskonto OBOS-banken		289 306	495 979
Sparekonto OBOS-banken		2 195	2 177
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	18	123 297	294 042
SUM OMLØPSMIDLER		500 040	947 997
SUM EIENDELER		500 040	947 996
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-5 973 801	-5 909 546
SUM EGENKAPITAL		-5 973 801	-5 909 546
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 297 051	6 453 410
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 297 051	6 453 410
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 115	26 735
Leverandørgjeld		-2 128	57 165
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	53
Påløpte renter		1 846	1 097
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	18	123 297	294 042
Annen kortsiktig gjeld	17	24 661	25 040
SUM KORTSIKTIG GJELD		176 790	404 132
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		500 040	947 996
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	487 021	1 161 465

Oslo, 06.03.2023,

STYRET I NORBYGATA 17/MOTZFELDTSGT 7

Anne Victoria Stensøe/s/

Vilde Blaalid Høigaard /s/

Anita Rengård /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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	2 565 180
Garasjeleie	99 360
Lokaler	42 000
Felleskostnader	328 608
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 035 148

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Overført	3 273
Møbler i søppelrom	5 000
Erstatning	125 544
SUM ANDRE INNETEKTER	133 817

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**



Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 2021/2022, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket mat for kr 2 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 813.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-35 860
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 593
SUM KONSULENTHONORAR	-45 453

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-157 009
Drift/vedlikehold VVS	-57 544
Drift/vedlikehold elektro	-14 741
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 745
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-46 461
Drift/vedlikehold heisanlegg	-75 196
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 079
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-428 774

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-242 901
Renovasjonsavgift	-324 338
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-567 239

NOTE: 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Diverse kostnader	-99 360
SUM KOSTNADER GARASJER	-99 360
SUM GARASJER	-99 360

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 675
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 250
Vaktmestertjenester	-1 113
Renhold ved firmaer	-108 084
Andre fremmede tjenester	-844
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 200
Andre kontorkostnader	-35
Gaver	-2 800
Bank- og kortgebyr	-3 303
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-122 304

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	523
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	598
Kundeutbytte Gjensidige	34 452
SUM FINANSINTEKTER	35 591

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken renter/gebyr lån	-256 412
Kassekreditt	-1 000
LÅN SAMEIERNE	-35
Renter og provisjon kassekreditt	-2 000
SUM FINANSKOSTNADER	-259 447

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto Jensens Have	152 077
Avregningskonto Jensens Have 2022	-56 419
Viderefakturerte fakturaer	-17 722
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	77 937

NOTE: 15**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 verdiøkninger



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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,35 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2020	-6 750 000
Nedbetalt tidligere	296 590
Nedbetalt i år	156 359
	-6 297 051
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 297 051

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**Varmegjenvinningsanlegget D3 **-24 661****SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -24 661****NOTE: 18****GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 25,32% av Jensens Have.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 487 021.

Selskapets andel i selskapet vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget".

Selskapets andel av driftkostnadene i selskapet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader Jensens Have".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87781018. 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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 27.03.23

Selskapsnummer: 1264 **Selskapsnavn:** Norbygata 17/Motzfeltsgt 7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.