



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 800 962
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BREIGATA 19-23/
MOTZFELDTSGT 5
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: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 925 597	4 333 814
Sum inntekter		4 925 597	4 333 814
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		5 824 281	3 210 262
Sum kostnader		5 904 151	3 290 132
Driftsresultat		-978 554	1 043 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 815	3 282
Sum finansinntekter		14 815	3 282
Annen finanskostnad		665 969	411 471
Sum finanskostnader		665 969	411 471
Netto finans		-651 154	-408 189
Resultat før skattekostnad		-1 629 708	635 494
Årsresultat		-1 629 708	635 494
Totalresultat		-1 629 708	635 494
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 629 708	635 494
Sum overføringer og disponeringer		-1 629 708	635 494



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		142 214	430 608
Sum fordringer		142 214	430 608
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 289 267	1 469 076
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 289 267	1 469 076
Sum omløpsmidler		2 431 481	1 899 684
SUM EIENDELER		2 431 481	1 899 684

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 047 936	9 418 227
Sum opptjent egenkapital		-11 047 936	-9 418 227
Sum egenkapital		-11 047 936	-9 418 227
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 042 945	10 720 856
Sum annen langsiktig gjeld		12 042 945	10 720 856
Sum langsiktig gjeld		12 042 945	10 720 856
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		99 232	2 997
Leverandørgjeld		1 298 197	81 162
Annen kortsiktig gjeld		39 043	512 896
Sum kortsiktig gjeld		1 436 472	597 055
Sum gjeld		13 479 417	11 317 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 431 481	1 899 684



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 411029

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 800 962
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BREIGATA 19-23/
MOTZFELDTSGT 5
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: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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: 975 800 962
SAMEIET BREIGATA 19-23/
MOTZFELDTSGT 5

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 925 597	4 333 814
Sum inntekter		4 925 597	4 333 814
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		5 824 281	3 210 262
Sum kostnader		5 904 151	3 290 132
Driftsresultat		-978 554	1 043 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 815	3 282
Sum finansinntekter		14 815	3 282
Annen finanskostnad		665 969	411 471
Sum finanskostnader		665 969	411 471
Netto finans		-651 154	-408 189
Resultat før skattekostnad		-1 629 708	635 494
Årsresultat		-1 629 708	635 494
Totalresultat		-1 629 708	635 494
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 629 708	635 494
Sum overføringer og disponeringer		-1 629 708	635 494



Organisasjonsnr: 975 800 962
SAMEIET BREIGATA 19-23/
MOTZFELDTSGT 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		142 214	430 608
Sum fordringer		142 214	430 608
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 289 267	1 469 076
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 289 267	1 469 076
Sum omløpsmidler		2 431 481	1 899 684
SUM EIENDELER		2 431 481	1 899 684
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 047 936	9 418 227
Sum opptjent egenkapital		-11 047 936	-9 418 227



Sum egenkapital	-11 047 936	-9 418 227
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 042 945	10 720 856
Sum annen langsiktig gjeld	12 042 945	10 720 856
Sum langsiktig gjeld	12 042 945	10 720 856
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	99 232	2 997
Leverandørgjeld	1 298 197	81 162
Annen kortsiktig gjeld	39 043	512 896
Sum kortsiktig gjeld	1 436 472	597 055
Sum gjeld	13 479 417	11 317 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 431 481	1 899 684



Organisasjonsnr: 975 800 962
SAMEIET BREIGATA 19-23/
MOTZFELDTSGT 5

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. 1221

Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5



Velkommen til årsmøte i Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5

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:

7. mai 2024 kl. 18:00, Grønland seniorsenter, Breigata 9.

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. Endring av husordensregler, pkt 9
8. Forbud mot fuglemating
9. Valg av valgkomité
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5



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

Velges i møtet

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

Velges i møtet



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.

Styrets innstilling
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg
1. 1221 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 70 000



Sak 7

Endring av husordensregler, pkt 9

Forslag fremmet av:

Olaf Svorstøl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Siste setning i andre avsnitt lyder:

Bruk av støyende redskap på søn- og helligdager er kun tillatt mellom kl.1200 og 2000.

Denne setningen står i motstrid til Lov om helligdager og helligdagsfred. I følge lovens § 3 er det ikke lov å forstyrre med utilbørig larm, hverken på søndager og samtlige helligdager definert i § 2.

Derfor står dagens formulering mot denne loven og må endres.

Forslag til vedtak

Siste setning i andre avsnitt av pkt 9 i Husordensreglene endres til:

Bruk av støyende redskap på søn- og helligdager er ikke tillatt.

Sak 8

Forbud mot fuglemating

Forslag fremmet av:

Jon Nesvold

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Omfattende fuglemating har uhygieniske og i værste fall sykdomsspredne konsekvenser.

Sameiet vårt vil utsettes for store mengder ekskrementer på balkonger, tak, lekeplasser og samlingssteder dersom fuglemating ikke blir forbudt, og helst forbudt for alle sameiene som er forbundet til Jensenshave.

I tillegg vil fuglene bli mindre folkesky og kan ifgl andre kilder finne på å snike seg gjennom åpne balkongdører om sommeren.

FHI og Oslo Bymiljøetaten har tidligere kommet ut med meldinger om skadelig mye fuglemating i Grønland området.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forbud mot fuglemating
- Mot Forbud mot fuglemating

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det oppfordres derfor at det legges inn forbud mot fuglemating i husordensreglene pkt 7 eller i et eget punkt i tillegg til å foreslå et videre forbud som gjelder Jensen have.

2. Styret foreslår at følgende tekst legges til sameiets husordensregler pkt. 7 «Det er ikke tillatt å mate fugler fra terrasser/balkonger i sameiet.» Styret vil videre foreslå at følgende inntas i husordensreglene for Jensens Have «Det er ikke tillatt å mate fugler på sameiets fellesarealer».

Sak 9

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan William Haagenen	Breigata 19
Styremedlem	Dan Johansen	Breigata 19
Styremedlem	Olaf Svorstøl (på valg)	Motzfeltsgate 5
Styremedlem	Shabana Kausar Tahir (på valg)	Breigata 23
Styremedlem	Hamza Zahoor	Motzfeltsgate 5

Valgkomiteen

Pål Bredrup	Breigata 19
Anne-Marie Stenvåg Egset	Breigata 21
Stein Alexander Olsen	Breigata 19

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 Breigata 19-23/Motzfeltsgt 5

Sameiet består av 73 seksjoner.

Breigata 19-23/Motzfeltsgt 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975800962, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230 414

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

Breigata 19-23/Motzfeltsgt 5 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 Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid i perioden 2023/2024

Det ble gjennomført 8 styremøter i løpet av 2023 og 3 styremøter så langt i 2024. Styrets leder og oppgangsansvarlig besøkte/forsøkte å besøke samtlige leiligheter i sameiet for å undersøke status til røykvarsler, brannslukningsapparat, avklaring om boder, orientering om OBOS nøkkel og Vibbo. Dette er et tiltak vårt sameie har gjennomført over flere år og som vi har gode erfaringer med.

Utbedring av verandaer

Sameiet ble oppført i 1988 og vi merker behov for utbedringer på grunn av alder. De siste årene er taket og heiser skiftet. Disse investeringene ble finansiert gjennom låneopptak via OBOS Banken.

Vinter 2022/2023 ble det oppdaget lekkasjer fra verandaer og en leilighet ble utbedret våren 2023. Styret godkjent, sammen med de øvrige sameiene i Jensens Have, en videre utbedring av øvrige verandaer i toppetasjene i sameiet.

Tetting av 7 verandaer, 1 som ble tatt på våren og 6 som ble utbedret over sommer og høst, for å hindre lekkasjer. Prosjektet ble koordinert via Jensens Have og OBOS Prosjekt. Prosjektet ble gjennomført i henhold til godkjent avtale mtp økonomi, men ble forsinket ved gjennomføring.

Prisen på dette ble estimert til rundt kr 1.750.000. Styret økte derfor lånet med kr 1.750.000 for å finansiere dette. Sameier har generelt høyere renter som følge av at det er seksjonseierne som eier sine egne andeler og kan bruke dette for lån i bank på egen hånd. Sameiet hadde før siste låneopptak ca 10.5 millioner i lån som følge av utbedringene som er gjort tidligere. Nominell rente per nå er på 6,9%. I dagens økonomiske klima mener styret at det å ha mye lån er en svært dyr måte å forvalte inntektene til sameiet og ønsker å ha et fokus på å redusere dette og ha streng økonomisk styring.

Midlertidig økning i fellesgjeld

Styret godkjente en videre utbedring av øvrige verandaer i toppetasjene i sameiet og at dette skulle finansieres via lån, ref forrige punkt.

Styret besluttet enstemmig om å gjennomføre ekstraordinære innbetalinger fra hver seksjonseier over de neste 12 månedene for å nedbetale dette lånet i løpet av 2024. Felleskostnader ble økt månedlig og tillagt husleien fra 1. november 2023. Ved å gjøre en slik ekstraordinær innbetaling i ett år, vil vi spare betydelige renteutgifter med dagens rente.

Oppstart av vedlikeholdsvurdering og vedlikeholdssystem

Jensens Have inngikk sent i 2023 avtale med OBOS Prosjekt for å gjennomføre en kartlegging av de 4 sameiene med tanke på dagens status og behov for utbedringer de kommende år.

Hvert enkelt sameie og Jensens Have får etablert en digital vedlikeholdsplan Dette gir oss helt andre muligheter for å kontinuerlig gjøre oppfølging av vedlikehold, bærekraft og FDV-dokumentasjon.

Per dags dato jobber OBOS Prosjekt med en rapport som skal utarbeides og presenteres for sameiene i Jensens Have i løpet av våren.



Boder

Styret har jobbet lenge med å få kartlagt boder og eierskap i sameiet. Det finnes boder i etasjene i Breigata 19 og to bodområder i garasjen som tilhører sameiet. Det har ikke vært noen felles eller oppdatert oversikt over eierskap på flere år og har vært en prioritert oppgave for styret. Styret har de siste par måneder fått en god oversikt, samt varslet eiere og beboere i stor grad, om å melde behov eller eierskap. Det har endt med at de som har meldt behov for bod har fått tilgang på bod nå over nyttår og at boder har blitt tømt av vaktmester.

Vi har ikke fått fordelt alle boder enda, men det skjer i første halvår 2024 og bodeierskapet vil da dokumenteres på lik linje som garasjeplasser.

Annet

2 av ringepanelene utbedret og "porttelefoner" i 4 leiligheter erstattet.

Sameiet fikk varsel i mai 2023 fra Vann og avløpsetaten i Oslo Kommune, om utbedring av avløpsrør fra eiendommen og ut i gaten. Vi fikk et eksternt selskap til å filme og svare tilbake om kravet fra kommunen. Etter dette arbeidet var gjort, endte kommunen opp med å trekke kravet, som følge av at standarden var tilfredsstillende.

Som følge av at dagens leverandør av renholdstjenester måtte trekke seg fra kontrakten, ble det i regi av Jensens Have inngått en midlertidig avtale med nytt vaskebyrå. Etter en innkjøringsperiode har alle sameiene besluttet å inngå egne avtaler med Gamle Oslo Servicesentral As.

Det er i mars 2024 satt opp videokamera for skiltgjenkjenning inn til porten til garasjene. Dette et tiltak for å unngå nye ulykker hvor porten blir kjørt ned.

Styret sluttet seg, med 3 mot 2 stemmer, til Grønland beboerforenings uttalelse til nabovarsel for forlengelse av bylivsgata Grønland (fra Tøyenbekken til Lakkegata) med midlertidig dispensasjon for inntil 5 år. Hovedkonklusjonen til høringsuttalelsen var at bylivsgata Grønland medførte store trafikale ulemper i nærområdet og en anbefalte derfor ikke videreføring. Det ble i høringsuttalelsen lagt stor vekt på å komme med forslag som kunne avhjelpe den økte trafikken, da det ble antatt at dispensasjonen for fem år ville bli gitt uansett. For mer informasjon: <https://www.gronland-bf.no/horinger-og-byggesaker/> Det pågår arbeid med å få på plass ny internettleverandør for de 4 sameiene fra høsten. Det forespørres kun om ren fiber helt inn i leilighetene, hastigheter på 1000/1000 og frivillig TV-pakke.



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.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert, og skyldes kapitalinnkalling i november og desember 2023.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbedring av bygningsmassen, takterrasser/fellesareal.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak låneopptak, samt rentehevinger i perioden.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 995 009.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 237 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. 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 Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5.

Lån

Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5 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 2024.

Budsjettet er basert på kapitalinnkalling på totalt kr. 1 750 044 fordelt over 12 måneder, hvorav kr. 1 458 370 kreves inn i 2024. I tillegg til 5 % økning av felleskostnader garasje fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Breigata 19-23/ Motzfeldtsgate 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Breigata 19-23/ Motzfeldtsgate 5 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (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

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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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.

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	12 av 23		1221 - Årsrapport 2023.pdf



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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

13 av 23

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA

1221 - Årsrapport 2023.pdf



SAMEIET BREIGATA 19-23/ MOTZFELDTSGT 5 ORG.NR. 975 800 962, KUNDENR. 1221

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 925 450	4 332 744	4 628 000	6 092 000
Andre inntekter	3	147	1 070	0	200
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 925 597	4 333 814	4 628 000	6 092 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 813	-7 313	-7 476	-6 000
Forretningsførerhonorar		-137 780	-132 485	-135 000	-146 047
Konsulenthonorar	7	-100 089	-6 723	-10 000	-20 000
Kontingenter		0	-500	0	-500
Drift og vedlikehold	8	-2 149 228	-282 046	-229 745	-237 000
Forsikringer		-386 989	-372 625	-411 000	-425 688
Kommunale avgifter	9	-772 984	-658 442	-808 000	-961 070
Garasjer	10	-537 096	-227 700	-243 180	-242 880
Kostnader sameie	18	-1 054 755	-833 234	-1 054 755	-1 007 000
Energi/fyring		-118 287	-160 681	-152 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-353 903	-335 004	-417 328	-375 000
Andre driftskostnader	11	-205 358	-193 509	-209 100	-204 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 904 151	-3 290 132	-3 757 454	-3 825 555
DRIFTSRESULTAT		-978 554	1 043 682	870 546	2 266 645
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 815	3 282	0	6 000
Finanskostnader	13	-665 969	-411 471	-519 500	-1 994 696
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-651 154	-408 189	-519 500	-1 988 696
ÅRSRESULTAT		-1 629 708	635 494	351 046	277 949
Overføringer:					
Udekket tap		-1 629 708	0		
Reduksjon udekket tap		0	635 494		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		37 122	36 800
Forskuddsbetalte kostnader		93 622	85 129
Andre kortsiktige fordringer	14	11 470	308 678
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	18	0	500 805
Driftskonto OBOS-banken		2 184 509	866 269
Sparekonto OBOS-banken		104 759	102 002
SUM OMLØPSMIDLER		2 431 481	1 899 684
SUM EIENDELER		2 431 481	1 899 684
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-11 047 936	-9 418 227
SUM EGENKAPITAL		-11 047 936	-9 418 227
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 042 945	10 720 856
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 042 945	10 720 856
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 896	11 944
Leverandørgjeld		1 298 197	81 162
Påløpte renter		72 664	2 997
Påløpte avdrag		26 568	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	18	0	500 805
Annen kortsiktig gjeld	17	147	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 436 472	597 055
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 431 481	1 899 684
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	0	487 021

Oslo, 10.04.2024

Styret i Sameiet Breigata 19-23/ Motzfeltsgt 5

Jan William Haagenen /s/

Shabana Kausar Tahir /s/

Hamza Zahoor /s/

Olaf Svorstøl /s/

Dan Johansen /s/

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

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

PRINSIPPENDRING

Jensens Have Sameiet har valgt å avvikle 0-regnskap, og gå over til egenkapital fra 2023. Dette ble vedtatt i styremøte 07.11.2022. Det er hensikmessig å gå bort fra prinsippet om 0-regnskap, da sameie kan bygge seg opp en tilfredsstillende likviditet, og ikke tømmes for midler hvert år.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 369 896
Kapitalinnkalling	291 674
Garasjeleie	242 880
Vaktmesterlokale fakturert Jensens Have	21 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 925 450

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	147
SUM ANDRE INNETEKTER	147

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 813.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 750
OBOS Prosjekt AS	-85 157
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 181
SUM KONSULENTHONORAR	-100 089

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 944 546
Drift/vedlikehold VVS	-26 545
Drift/vedlikehold elektro	-7 867
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-164 770
Egenandel forsikring	-4 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 149 228

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-464 905
Renovasjonsavgift	-308 078
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-772 984



NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Overført Jensens Have Sameiet	-537 096
SUM KOSTNADER GARASJER	-537 096

SUM GARASJER **-537 096**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-196 558
Andre fremmede tjenester	-1 094
Trykksaker	-612
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kontorkostnader	-71
Porto	-620
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-3 923
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-205 358

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 867
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 757
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 191
SUM FINANSINNTEKTER	14 815

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-207 636
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-321 734
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-136 599
SUM FINANSKOSTNADER	-665 969

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker, Tryg Forsikring	-71 876
Mellomværende felt D4 varmegjenvinningsanlegget	24 661
Viderefakturerte fakturaer	58 685
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 470

**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. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -8 000 000

Nedbetalt tidligere 820 209

Nedbetalt i år 7 179 791

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2023 -8 860 394

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 31 498

-8 828 896

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016 -4 802 347

Nedbetalt tidligere 1 261 282

Nedbetalt i år 327 016

-3 214 049

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-12 042 945****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr -147

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -147



NOTE: 18

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I
FELLESANLEGG**

Selskapet eier 30,38 % av Jensens Have Sameiet.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden Jensens Have Sameiet.
Garantiansvaret refererer seg til

Andel egenkapital i sameiet for 2023 vil bli inntatt i regnskapet i 2024.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92107198. 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 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 1221 Selskapsnavn: Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.