



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bettyna Yunhua Zhai
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 113 181	3 788 835
Sum inntekter		4 113 181	3 788 835
Kostnader			
Lønnskostnad		68 590	66 060
Annen driftskostnad		3 212 243	10 722 979
Sum kostnader		3 280 834	10 789 039
Driftsresultat		832 347	-7 000 204
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		865	4 342
Sum finansinntekter		865	4 342
Annen finanskostnad		315 624	266 006
Sum finanskostnader		315 624	266 006
Netto finans		-314 759	-261 664
Ordinært resultat før skattekostnad		517 588	-7 261 868
Ordinært resultat etter skattekostnad		517 588	-7 261 868
Årsresultat		517 588	-7 261 868
Totalresultat		517 588	-7 261 868
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		517 588	-7 261 868
Sum overføringer og disponeringer		517 588	-7 261 868



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		207 820	424 486
Sum fordringer		207 820	424 486
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 254 610	1 058 636
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 254 610	1 058 636
Sum omløpsmidler		1 462 430	1 483 122
SUM EIENDELER		1 462 430	1 483 122

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 053 721	10 571 309
Sum opptjent egenkapital		-10 053 721	-10 571 309
Sum egenkapital		-10 053 721	-10 571 309
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 080 535	11 459 423
Sum annen langsiktig gjeld		11 080 535	11 459 423
Sum langsiktig gjeld		11 080 535	11 459 423
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 730	1 815
Leverandørgjeld		56 160	127 546
Annen kortsiktig gjeld		377 726	465 646
Sum kortsiktig gjeld		435 616	595 008
Sum gjeld		11 516 151	12 054 431
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 462 430	1 483 122



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 305726

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bettyna Yunhua Zhai
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.06.2022



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

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 113 181	3 788 835
Sum inntekter		4 113 181	3 788 835
Kostnader			
Lønnskostnad		68 590	66 060
Annen driftskostnad		3 212 243	10 722 979
Sum kostnader		3 280 834	10 789 039
Driftsresultat		832 347	-7 000 204
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		865	4 342
Sum finansinntekter		865	4 342
Annen finanskostnad		315 624	266 006
Sum finanskostnader		315 624	266 006
Netto finans		-314 759	-261 664
Ordinært resultat før skattekostnad		517 588	-7 261 868
Ordinært resultat etter skattekostnad		517 588	-7 261 868
Årsresultat		517 588	-7 261 868
Totalresultat		517 588	-7 261 868
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		517 588	-7 261 868
Sum overføringer og disponeringer		517 588	-7 261 868



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

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		207 820	424 486
Sum fordringer		207 820	424 486
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 254 610	1 058 636
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 254 610	1 058 636
Sum omløpsmidler		1 462 430	1 483 122
SUM EIENDELER		1 462 430	1 483 122
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 053 721	10 571 309
Sum opptjent egenkapital		-10 053 721	-10 571 309



Sum egenkapital	-10 053 721	-10 571 309
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 080 535	11 459 423
Sum annen langsiktig gjeld	11 080 535	11 459 423
Sum langsiktig gjeld	11 080 535	11 459 423
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 730	1 815
Leverandørgjeld	56 160	127 546
Annen kortsiktig gjeld	377 726	465 646
Sum kortsiktig gjeld	435 616	595 008
Sum gjeld	11 516 151	12 054 431
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 462 430	1 483 122



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5

7. april 2022

Selskapsnummer: 1221





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. april 2022 kl. 18:30, Grønland Senior, NB! Inngang fra 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 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Endre ordensreglement for Jenssens Have
5. Avklare bruk av bakgård etter klokken 22.00.
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 1221 Årsrapport.pdf
- 2. 1221 Årsrapport.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås økt til kr 70 000



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000

Sak 4

Endre ordensreglement for Jenssens Have

Forslag fremmet av:

Hedda Hognedatter Vik Bjørnebye

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I ordensreglementet for Jenssens Have står det at «Ballspill er ikke tillatt på sameiets grunn». Dette er en regel som ikke følges opp, og som etter min mening også er for streng. Regelen burde endres til å gjelde spesifikke områder, eventuelt lyde noe som at «Ballspill må skje på en måte som ikke forstyrrer annen aktivitet og ferdsel i bakgården, og uten å påføre skader.»

Jeg synes ikke det er et problem at man spiller ballspill i bakgården, men synes det er et problem at vi har regler som hverken burde bli eller blir overholdt.

Styrets innstilling

En kan vedta dette på Årsmøtet, men det må etterpå opp på årsmøtet til de andre sameiene i Jenssens have og bli vedtatt der.

Forslag til vedtak

Endre ordlyd av regel som omhandler ballspill til noe som: "Ballspill må skje på en måte som ikke forstyrrer annen aktivitet og ferdsel i bakgården, og uten å påføre skader."

Sak 5

Avklare bruk av bakgård etter klokken 22.00.

Forslag fremmet av:

Hedda Hognedatter Vik Bjørnebye

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I ordensreglementet for Jenssens Have står det: «Fra kl 22.00 – kl 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet ved opphold utendørs, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.»



Jeg har opplevd å få beskjed om å forlate bakgården umiddelbart kl 22.20 en fredagskveld i juni 2021, da jeg og samboeren min oppholdt oss der med hans søster og bror. Vi forstyrret på ingen måte nattesøvnen til noen beboere. Vekteren sa at han hadde instruksjoner om at «ingen skal oppholde seg i bakgården etter klokken 22». Det var en ubehagelig og flau opplevelse.

Hva som er å «vise hensynsfullhet» er subjektivt, men jeg tror mange kan være enige om at voksne mennesker må få lov til å oppholde seg i bakgården etter klokken 22, og at det må være lov å prate normalt i bakgården. På sommerkvelder når bakgården til Asylet er full av folk er det uansett en del støy i bakgården. Om det er problemer med at mindreårige henger i bakgården sent på kvelden uten oppsyn, må ordensreglementet og instruksjonene til vekterne tilpasses det.

Forslag til vedtak

Jeg ønsker at alle vektere som arbeider i bakgården skal være informert om at det er lov å oppholde seg i bakgården etter klokken 22.00, og at de må bruke sunn fornuft når de vurderer hvilke situasjoner som eventuelt er til plage for beboere.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hedda Hognedatter Bjørnebye Vik
Velges for 2 år)
Bor i Breigata 21
- Jan William Haagensen
Ny, velges for 1 år – trer inn for Anne-Marie Egset.
Bor i Breigata 19
- Shabana Tahir
(tar gjenvalg, velges for 2 nye år)
Bor i Breigata 23



Sak 7

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Pål Bredrup
- Stein Olsen

Vedlegg

1. Innstilling-2022 (1).pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Olaf Svorstøl	Motzfeltsgate 5
Styremedlem	Anne-Marie Stenvåg Egset	Breigata 21
Styremedlem	Cornelis Horn Evensen	Breigata 23
Styremedlem	Shabana Kausar Tahir	Breigata 23
Styremedlem	Hamza Zahoor	Motzfeltsgate 5

Valgkomiteen

Pål Bredrup	Breigata 19
Stein Alexander Olsen	Breigata 19

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Breigata 19,21,23
Motzfeltsgate 5

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. Vaktmester er ansatt via Jensens have som er felles for de fire sameiene og som finansieres av disse.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

- Det ble vedtatt å gå for Telenor abonnement for internett og TV, Frihet M, felles for hele Jenssens Have. Kapasitet til Telenor må kartlegges, da flere av beboerne meldte om dårlig eller varierende hastighet. Det betales for 300 megabyte - og flere måler det lavere. Saken er tatt opp med Telenor etter klager.
- Styret har arbeidet med å sikre beboerne i Breigata 19-23 rømningsvei ved brann. Styreleder kontaktet Brannvesenet angående inngangen gjennom porten. Vaktmester målte porten sammen med styreleder og fikk samlet oversikt over mulig brannevakuering (stiger, luker etc). Dette ble sendt til Brannvesenet sammen med konkrete spørsmål.
- Styret vedtok å besøke de 70 leilighetene som er i sameiet, samt de 3 næringslokalene etter følgende opplegg: Av 70 leiligheter hadde 18 leiligheter enten defekte eller manglende røykvarslere. 7 brannslukningsapparater mangler sikringspinne eller har andre mangler. To næringslokaler hadde fungerende røykvarslere og brannslukningsapparat

Styreleder ba vaktmester bestille røykvarslere og brannslukningsapparater. Disse ble montert av vaktmester og styreleder.

- Tre fra styret var påmeldt til høstseminaret hos OBOS, 28. september, kun to deltok
- Styreleder snakket med OBOS bank og fikk nedsatt renta til 2,6 % etter en samtale og fikk mandat til å forhandle med andre lånetilbydere om lavere rente. Dette har ikke gitt resultater da det er vanskelig å få lån med lave renter til bare vårt sameie, de andre sameiene i gården har ikke vist interesse. I høst økte OBOS renta til 2,85 % og i år til 3,1 %, pga økinga i renta fra Norges Bank.
- Det undersøkes prisen for at eierne som ønsker det kan nedbetale sin andel av sameiets lån, nå på ca 11 mill.
- Det ble arbeidet med evt. nytt nøkkel/brikkesystem ved å undersøke priser og sikkerhet i forhold til dagens situasjon. Det har vært samtaler med OBOS om å installere såkalt OBOS nøkkel til inngangsdørene til oppgangene i sameiet.
- Foreløpig undersøkelse med å skifte ut vinduer: En del av vinduene kan byttes ut fra innsiden. Det lages vedlikeholdsplan og undersøkes støtteordninger for klimatiltak (som å bytte vindu).

Økonomisk er det ikke mulig å skifte ut vinduer på endel år.

- En oppdatering av navn på ringeklokkene er gjennomført. En person ble hyret for å gjøre det tekniske i samråd med styreleder og oppgangsansvarlige.
- I forhold til budsjett 2022: Rengjøringen ved inngangen i oppgangen og kjellerutgangen til heisen, ble redusert til 2 ganger i uka for å bidra til å redusere økte månedlige fellesutgifter. Det vaskes som før 1 gang i uka i trappeoppgangen fra kjeller og oppover i etasjene.



- Styreleder og vaktmester har snakket med restauranten som er i Sameiet, og fått en avtale om at fettutskilleren i kjelleren tømmes jevnlig for å hindre at det siver ut dårlig lukt.
- Styret skal fortsette arbeidet med Brannvesenet for å sikre beboerne i Breigata 19-23, rømningsvei og ønsker klarhet i hvorvidt brannvesenet kan komme seg inn og hente ned folk, og hvordan de tenker å gjøre det. Utgangspunktet deres er at bygget ble godkjent i 1987, mens styrets utgangspunkt er hvordan sikre beboerne. Brannvesenet har skyvestiger som går gjennom portene våre, men de når bare opp til underkanten av 4.etg. Det undersøkes om en bør ha brannvarslere i oppgangene og hva dette vil koste.

Fra Samarbeidsutvalget i Jenssens Have (SU):

- Tor Enge sluttet som vaktmester i mai, Rune Johansen er ansatt.
- Ny SU-leder: Rolf Andersen, Nordbygata 23
- Oslo Kommune har gitt tilsagn på treningstativ til kr. 70 000,-, det koster 160 000 kr. SU har vedtatt at de resterende 90 000 kr fordeles på de 4 sameiene.
- Miljøvakt i bakgården hver kveld videreføres, det føres samtaler med Proff security om kostnadene.
- En har skjerpet overvåkingen i garasjelegget for å avdekke ulovlig opphold i garasjen. Ulovlig opphold forekommer nå sjeldent, men overvåkingen koster mye penger som betales Proff Security. SU vurderer fortløpende hvor omfattende overvåkning som er nødvendig.
- En har startet arbeidet med å bytte brannluker i alle sameier, pålagt av brannteknisk kontroll
- Fellesavtale for internett/TV - endres til "frihet M"
- Innglassing av balkongene: Det må være frivillig og må godkjennes av myndighetene. Kan bare gjøres på godkjent standard måte, hvis det vedtas.
- Det er gjenopptatt bruk av containere for å kaste ting flere ganger i året.
- I 2022 skal treet i hjørnet Nordbygata/Tøyenbekken trimmes, treet utenfor porten i Motzfeltsgt skal fjernes og to nye trær plantes i de to kassene der



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under fotnote 15. Dette skyldes installasjon av nye heiser samt arbeide med nytt tak, der en tok opp lån for å dekke utgiftene.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 113 181. Dette er høyere enn budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 280 834.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre kostnader knyttet til drift og vedlikehold enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 517 588 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital ettersom en trenger å styrke arbeidskapitalen, dvs det en har i banken til å betale utgifter med.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen, fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 026 814.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under i avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 320 000 til ordinært vedlikehold.

Energi/fyring

Det er uklart om det er budsjettert nok pga. strømprisene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 368 011. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5.

Lån

Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5 har 2 lån i OBOS banken. Det ene lånet var til utskiftingen av heisene i 2016, opprinnelig 4,8 mill nå nedbetalt til 3,46 Det andre lånet var til nytt tak i 2020, opprinnelig på 8 mill og nå nedbetalt til 7,334 mill.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet..

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022 som ble økt med 2%.

Budsjettet er basert på 2% økning av felleskostnadene og 15% økning, dvs 45 kr pr mnd., i garasjeleie fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Breigata 19- 23/Motzfeldtsgate 5 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Breigata 19- 23/Motzfeldtsgate 5 Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 517.588. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21	Bankgiro:
0166 Oslo	8397.05.05914
Vedlegg 1	12 av 46
	Organisasjonsnr:
	975 800 679 mva
	1221 Årsrapport.pdf



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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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 46

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

1221 Årsrapport.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 109 580	3 782 376	4 109 000	4 327 000
Andre inntekter	3	3 601	6 459	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 113 181	3 788 835	4 109 000	4 327 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 590	-6 060	-8 460	-8 500
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 813	-6 688	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-128 375	-125 000	-128 000	-130 300
Konsulenthonorar	7	-1 281	-26 878	-30 000	-25 000
Kontingenter		-500	-500	-500	-500
Drift og vedlikehold	8	-303 898	-8 116 832	-675 000	-320 000
Forsikringer		-338 345	-325 897	-305 000	-368 011
Kommunale avgifter	9	-632 703	-624 806	-670 000	-692 000
Garasjer	10	-198 000	-198 000	-198 000	-203 940
Kostnader sameie	17	-889 014	-661 367	-765 576	-813 000
Energi/fyring		-134 225	-67 518	-100 000	-138 300
TV-anlegg/bredbånd		-298 928	-237 953	-240 000	-340 000
Andre driftskostnader	11	-280 161	-331 541	-312 000	-234 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 280 834	-10 789 039	-3 497 536	-3 340 551
DRIFTSRESULTAT		832 347	-7 000 204	611 464	986 449
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	865	4 342	0	0
Finanskostnader	13	-315 624	-266 006	-340 000	-312 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-314 759	-261 664	-340 000	-312 000
ÅRSRESULTAT		517 588	-7 261 868	271 464	674 449
Overføringer:					
Udekket tap		0	-7 261 868		
Reduksjon udekket tap		517 588	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		472	9 842
Forskuddsbetalte kostnader		0	87 111
Andre kortsiktige fordringer	14	207 348	327 534
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	17	352 850	403 577
Driftskonto OBOS-banken		800 606	554 123
Sparekonto OBOS-banken		101 155	100 936
SUM OMLØPSMIDLER		1 462 430	1 483 122
SUM EIENDELER		1 462 430	1 483 122
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-10 053 721	-10 571 309
SUM EGENKAPITAL		-10 053 721	-10 571 309
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 080 535	11 459 423
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 080 535	11 459 423
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 876	15 431
Leverandørgjeld		56 160	127 546
Påløpte renter		1 730	1 815
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	17	352 850	403 577
Annen kortsiktig gjeld		0	46 638
SUM KORTSIKTIG GJELD		435 616	595 008
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 462 430	1 483 122
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	1 161 465	1 328 443

Oslo, 24.02.2022

Styret i Sameiet Breigata 19-23/ Motzfeldtsgt 5

Olaf Svorstøl /s/
Shabana Kausar Tahir /s/Anne-marie Stenvåg Egset /s/
Hamza Zahoor /s/

Cornelis Horn Evensen /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 890 580
Garasje	198 000
Vaktmesterlokale fakturert Jensens Have	21 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 109 580

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	1
Leie areal (varmegjenvinningsanlegget)	3 600
SUM ANDRE INNETEKTER	3 601

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-114
Arbeidsgiveravgift	-8 476
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 590

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 281
SUM KONSULENTHONORAR	-1 281

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-148 158
Drift/vedlikehold VVS	-29 101
Drift/vedlikehold elektro	-3 574
Drift/vedlikehold heisanlegg	-113 741
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 919
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 405
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-303 898

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-353 997
Renovasjonsavgift	-321 854
Kommunale avgifter - fakturert Jensens Have	43 148
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-632 703

NOTE: 10**GARASJER**

Overført Jensens Have	-198 000
SUM GARASJER	-198 000

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 468
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 625
Renhold ved firmaer	-256 175
Trykksaker	-1 548
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 250



Porto	-2 008
Bilgodtgjørelse	-756
Reisekostnader	-260
Gaver	-500
Bank- og kortgebyr	-3 572
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-280 161

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	219
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	643
Andre renteinntekter	2
SUM FINANSINTEKTER	865

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-108 169
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-207 455
SUM FINANSKOSTNADER	-315 624

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto med Jensens Have	182 687
Mellomværende felt D4 varmegjenvinningsanlegget	24 661
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	207 348

Kostnader varmegjenvinningsanlegget fordelt med 66,81% i Breigata 19-23/
Motzfeltsgate 5 (D3) og 33,19% i Norbygate 17/Motzfeltsgate 7 (D4).

Varmegjenvinningsanlegget	Total	Andel Breigata	Andel
		19- 23/Motzfeltsgt. 5	Norbytata 17/Motzfelts gt. 7
Strøm	46 863	31 309	15 554
Honorar	7 000	4 677	2 323
Forsikring	16 840	11 251	5 589
Vedlikehold	-	-	-
Leie areal VGA	3 600	2 405	1 195
	74 303	49 642	24 661

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. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 (nytt tak)	-8 000 000	
Nedbetalt tidligere	498 150	
Nedbetalt i år	167 665	
		-7 334 185

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016 ((utskifting av heiser)	-4 802 347	
Nedbetalt tidligere	844 774	
Nedbetalt i år	211 223	
		-3 746 350

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-11 080 535**

NOTE: 17**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 30,38% av B/S Jensens Have.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 1 161 465.

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 sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader Jensens Have".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Annem informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Rune Johansen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

Sameiet har ikke parkeringsplasser til leie.

Parkeringsplasser i garasjeanlegg har egne skjøter og følger derfor ikke leilighetene

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos vaktmester.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650193. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

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



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Olaf Svorstøl	Motzfeltsgate 5
Styremedlem	Anne-Marie Stenvåg Egset	Breigata 21
Styremedlem	Cornelis Horn Evensen	Breigata 23
Styremedlem	Shabana Kausar Tahir	Breigata 23
Styremedlem	Hamza Zahoor	Motzfeltsgate 5

Valgkomiteen

Pål Bredrup	Breigata 19
Stein Alexander Olsen	Breigata 19

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Breigata 19,21,23
Motzfeltsgate 5

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. Vaktmester er ansatt via Jensens have som er felles for de fire sameiene og som finansieres av disse.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

- Det ble vedtatt å gå for Telenor abonnement for internett og TV, Frihet M, felles for hele Jenssens Have. Kapasitet til Telenor må kartlegges, da flere av beboerne meldte om dårlig eller varierende hastighet. Det betales for 300 megabyte - og flere måler det lavere. Saken er tatt opp med Telenor etter klager.
- Styret har arbeidet med å sikre beboerne i Breigata 19-23 rømningsvei ved brann. Styreleder kontaktet Brannvesenet angående inngangen gjennom porten. Vaktmester målte porten sammen med styreleder og fikk samlet oversikt over mulig brannevakuering (stiger, luker etc). Dette ble sendt til Brannvesenet sammen med konkrete spørsmål.
- Styret vedtok å besøke de 70 leilighetene som er i sameiet, samt de 3 næringslokalene etter følgende opplegg: Av 70 leiligheter hadde 18 leiligheter enten defekte eller manglende røykvarslere. 7 brannslukningsapparater mangler sikringspinne eller har andre mangler. To næringslokaler hadde fungerende røykvarslere og brannslukningsapparat

Styreleder ba vaktmester bestille røykvarslere og brannslukningsapparater. Disse ble montert av vaktmester og styreleder.

- Tre fra styret var påmeldt til høstseminaret hos OBOS, 28. september, kun to deltok
- Styreleder snakket med OBOS bank og fikk nedsatt renta til 2,6 % etter en samtale og fikk mandat til å forhandle med andre lånetilbydere om lavere rente. Dette har ikke gitt resultater da det er vanskelig å få lån med lave renter til bare vårt sameie, de andre sameiene i gården har ikke vist interesse. I høst økte OBOS renta til 2,85 % og i år til 3,1 %, pga økinga i renta fra Norges Bank.
- Det undersøkes prisen for at eierne som ønsker det kan nedbetale sin andel av sameiets lån, nå på ca 11 mill.
- Det ble arbeidet med evt. nytt nøkkel/brikkesystem ved å undersøke priser og sikkerhet i forhold til dagens situasjon. Det har vært samtaler med OBOS om å installere såkalt OBOS nøkkel til inngangsdørene til oppgangene i sameiet.
- Foreløpig undersøkelse med å skifte ut vinduer: En del av vinduene kan byttes ut fra innsiden. Det lages vedlikeholdsplan og undersøkes støtteordninger for klimatiltak (som å bytte vindu).

Økonomisk er det ikke mulig å skifte ut vinduer på endel år.

- En oppdatering av navn på ringeklokkene er gjennomført. En person ble hyret for å gjøre det tekniske i samråd med styreleder og oppgangsansvarlige.
- I forhold til budsjett 2022: Rengjøringen ved inngangen i oppgangen og kjellerutgangen til heisen, ble redusert til 2 ganger i uka for å bidra til å redusere økte månedlige fellesutgifter. Det vaskes som før 1 gang i uka i trappeoppgangen fra kjeller og oppover i etasjene.



- Styreleder og vaktmester har snakket med restauranten som er i Sameiet, og fått en avtale om at fettutskilleren i kjelleren tømmes jevnlig for å hindre at det siver ut dårlig lukt.
- Styret skal fortsette arbeidet med Brannvesenet for å sikre beboerne i Breigata 19-23, rømningsvei og ønsker klarhet i hvorvidt brannvesenet kan komme seg inn og hente ned folk, og hvordan de tenker å gjøre det. Utgangspunktet deres er at bygget ble godkjent i 1987, mens styrets utgangspunkt er hvordan sikre beboerne. Brannvesenet har skyvestiger som går gjennom portene våre, men de når bare opp til underkanten av 4.etg. Det undersøkes om en bør ha brannvarslere i oppgangene og hva dette vil koste.

Fra Samarbeidsutvalget i Jenssens Have (SU):

- Tor Enge sluttet som vaktmester i mai, Rune Johansen er ansatt.
- Ny SU-leder: Rolf Andersen, Nordbygata 23
- Oslo Kommune har gitt tilsagn på treningstativ til kr. 70 000,-, det koster 160 000 kr. SU har vedtatt at de resterende 90 000 kr fordeles på de 4 sameiene.
- Miljøvakt i bakgården hver kveld videreføres, det føres samtaler med Proff security om kostnadene.
- En har skjerpet overvåkingen i garasjelegget for å avdekke ulovlig opphold i garasjen. Ulovlig opphold forekommer nå sjeldent, men overvåkingen koster mye penger som betales Proff Security. SU vurderer fortløpende hvor omfattende overvåkning som er nødvendig.
- En har startet arbeidet med å bytte brannluker i alle sameier, pålagt av brannteknisk kontroll
- Fellesavtale for internett/TV - endres til "frihet M"
- Innglassing av balkongene: Det må være frivillig og må godkjennes av myndighetene. Kan bare gjøres på godkjent standard måte, hvis det vedtas.
- Det er gjenopptatt bruk av containere for å kaste ting flere ganger i året.
- I 2022 skal treet i hjørnet Nordbygata/Tøyenbekken trimmes, treet utenfor porten i Motzfeldtsgt skal fjernes og to nye trær plantes i de to kassene der



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under fotnote 15. Dette skyldes installasjon av nye heiser samt arbeide med nytt tak, der en tok opp lån for å dekke utgiftene.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 113 181. Dette er høyere enn budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 280 834.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre kostnader knyttet til drift og vedlikehold enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 517 588 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital ettersom en trenger å styrke arbeidskapitalen, dvs det en har i banken til å betale utgifter med.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen, fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 026 814.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under i avsnittef" Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 320 000 til ordinært vedlikehold.

Energi/fyring

Det er uklart om det er budsjettet nok pga. strømprisene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 368 011. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5.

Lån

Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5 har 2 lån i OBOS banken. Det ene lånet var til utskiftingen av heisene i 2016, opprinnelig 4,8 mill nå nedbetalt til 3,46 Det andre lånet var til nytt tak i 2020, opprinnelig på 8 mill og nå nedbetalt til 7,334 mill.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet..

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022 som ble økt med 2%.

Budsjettet er basert på 2% økning av felleskostnadene og 15% økning, dvs 45 kr pr mnd., i garasjeleie fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Breigata 19- 23/Motzfeldtsgate 5 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Breigata 19- 23/Motzfeldtsgate 5 Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 517.588. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

27 av 46

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

1221 Årsrapport.pdf



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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

28 av 46

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

1221 Årsrapport.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 109 580	3 782 376	4 109 000	4 327 000
Andre inntekter	3	3 601	6 459	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 113 181	3 788 835	4 109 000	4 327 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 590	-6 060	-8 460	-8 500
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 813	-6 688	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-128 375	-125 000	-128 000	-130 300
Konsulenthonorar	7	-1 281	-26 878	-30 000	-25 000
Kontingenter		-500	-500	-500	-500
Drift og vedlikehold	8	-303 898	-8 116 832	-675 000	-320 000
Forsikringer		-338 345	-325 897	-305 000	-368 011
Kommunale avgifter	9	-632 703	-624 806	-670 000	-692 000
Garasjer	10	-198 000	-198 000	-198 000	-203 940
Kostnader sameie	17	-889 014	-661 367	-765 576	-813 000
Energi/fyring		-134 225	-67 518	-100 000	-138 300
TV-anlegg/bredbånd		-298 928	-237 953	-240 000	-340 000
Andre driftskostnader	11	-280 161	-331 541	-312 000	-234 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 280 834	-10 789 039	-3 497 536	-3 340 551
DRIFTSRESULTAT		832 347	-7 000 204	611 464	986 449
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	865	4 342	0	0
Finanskostnader	13	-315 624	-266 006	-340 000	-312 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-314 759	-261 664	-340 000	-312 000
ÅRSRESULTAT		517 588	-7 261 868	271 464	674 449
Overføringer:					
Udekket tap		0	-7 261 868		
Reduksjon udekket tap		517 588	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		472	9 842
Forskuddsbetalte kostnader		0	87 111
Andre kortsiktige fordringer	14	207 348	327 534
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	17	352 850	403 577
Driftskonto OBOS-banken		800 606	554 123
Sparekonto OBOS-banken		101 155	100 936
SUM OMLØPSMIDLER		1 462 430	1 483 122
SUM EIENDELER		1 462 430	1 483 122
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-10 053 721	-10 571 309
SUM EGENKAPITAL		-10 053 721	-10 571 309
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 080 535	11 459 423
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 080 535	11 459 423
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 876	15 431
Leverandørgjeld		56 160	127 546
Påløpte renter		1 730	1 815
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	17	352 850	403 577
Annen kortsiktig gjeld		0	46 638
SUM KORTSIKTIG GJELD		435 616	595 008
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 462 430	1 483 122
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	1 161 465	1 328 443

Oslo, 24.02.2022

Styret i Sameiet Breigata 19-23/ Motzfeldtsgt 5

Olaf Svorstøl /s/
Shabana Kausar Tahir /s/Anne-marie Stenvåg Egset /s/
Hamza Zahoor /s/

Cornelis Horn Evensen /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 890 580
Garasje	198 000
Vaktmesterlokale fakturert Jensens Have	21 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 109 580

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	1
Leie areal (varmegjenvinningsanlegget)	3 600
SUM ANDRE INNETEKTER	3 601

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-114
Arbeidsgiveravgift	-8 476
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 590

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 281
SUM KONSULENTHONORAR	-1 281

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-148 158
Drift/vedlikehold VVS	-29 101
Drift/vedlikehold elektro	-3 574
Drift/vedlikehold heisanlegg	-113 741
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 919
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 405
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-303 898

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-353 997
Renovasjonsavgift	-321 854
Kommunale avgifter - fakturert Jensens Have	43 148
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-632 703

NOTE: 10**GARASJER**

Overført Jensens Have	-198 000
SUM GARASJER	-198 000

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 468
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 625
Renhold ved firmaer	-256 175
Trykksaker	-1 548
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 250



Porto	-2 008
Bilgodtgjørelse	-756
Reisekostnader	-260
Gaver	-500
Bank- og kortgebyr	-3 572
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-280 161

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	219
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	643
Andre renteinntekter	2
SUM FINANSINTEKTER	865

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-108 169
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-207 455
SUM FINANSKOSTNADER	-315 624

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto med Jensens Have	182 687
Mellomværende felt D4 varmegjenvinningsanlegget	24 661
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	207 348

Kostnader varmegjenvinningsanlegget fordelt med 66,81% i Breigata 19-23/
Motzfeltsgate 5 (D3) og 33,19% i Norbygate 17/Motzfeltsgate 7 (D4).

Varmegjenvinningsanlegget	Total	Andel Breigata	Andel
		19- 23/Motzfeltsgt. 5	Norbytata 17/Motzfelts gt. 7
Strøm	46 863	31 309	15 554
Honorar	7 000	4 677	2 323
Forsikring	16 840	11 251	5 589
Vedlikehold	-	-	-
Leie areal VGA	3 600	2 405	1 195
	74 303	49 642	24 661

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. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 (nytt tak)	-8 000 000	
Nedbetalt tidligere	498 150	
Nedbetalt i år	167 665	
		-7 334 185

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016 ((utskifting av heiser)	-4 802 347	
Nedbetalt tidligere	844 774	
Nedbetalt i år	211 223	
		-3 746 350

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-11 080 535**

NOTE: 17**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 30,38% av B/S Jensens Have.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 1 161 465.

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 sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader Jensens Have".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



JENSENS HAVE SAMEIET
ORG.NR. 971 279 508, KUNDENR. 1231

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 520 024	2 520 024	3 035 000	3 188 000
For lite innbetalt		406 310	-344 493	0	0
Andre inntekter	3	4 245	22 242	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 930 579	2 197 773	3 035 000	3 188 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-762 907	-857 705	-798 500	-678 500
Styrehonorar	5	-80 000	-89 500	-70 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 188	-7 063	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-49 980	-48 665	-49 000	-50 800
Konsulenthonorar	7	-21 820	-31 678	-30 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-371 364	-269 627	-685 000	-320 000
Forsikringer		-8 924	-8 622	-10 000	-11 000
Kommunale avgifter	9	-43 148	-42 676	0	0
Overført garasje		574 239	436 154	0	0
Energi/fyring	10	-1 376 734	-722 605	-806 000	-1 211 000
Andre driftskostnader	11	-782 762	-557 259	-569 500	-860 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 930 587	-2 199 245	-3 023 000	-3 241 300
DRIFTSRESULTAT		-8	-1 472	12 000	-53 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8	1 472	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8	1 472	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	12 000	-53 300



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	19 304
Forskuddsbetalte kostnader		35 752	32 284
Andre kortsiktige fordringer	13	1 098 059	208 103
Garasjeregnskap		0	522 681
Driftskonto OBOS-banken		4 689	509 602
Skattetrekkskonto OBOS-banken		18 699	32 211
Sparekonto OBOS-banken		4 049	4 041
Sparekonto OBOS-banken II		217	217
SUM OMLØPSMIDLER		1 161 465	1 328 443
SUM EIENDELER		1 161 465	1 328 443
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		491 788	82 360
Skyldige offentlige avgifter	14	34 846	61 288
Annen kortsiktig gjeld	15	634 831	1 184 794
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 161 465	1 328 443
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 161 465	1 328 443
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2022
Styret i Jensens Have Sameiet

Rolf Kristian Andersen/s/

Adeel Babar /s/

Anne Victoria Stensøe /s/

Olaf Svorstøl /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 520 024
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 520 024

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg av nøkler	3 600
Fakturert for klagebrev	644
Ørejustering føres bort	1
SUM ANDRE INNETEKTER	4 245

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-562 785
Overtid	-2 270
Påløpte feriepenger	-68 548
Fri bil, tlf etc.	-1 830
Naturalytelser speilkonto	1 830
Arbeidsgiveravgift	-102 583



Pensjonskostnader	-12 113
Yrkesskadeforsikring	-3 049
Arbeidslær	-11 558
SUM PERSONALKOSTNADER	-762 907

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret, vaktmester og avgått styreleder fått dekket julelunsj/middag for kr 8 600, jf. noten om andre driftskostnader.

driftskostnader

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 188.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 883
--	---------

Ullerud AS brannteknisk vurdering	-8 938
-----------------------------------	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-21 820
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-80 320
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-36 019
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-53 116
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 196
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-21 828
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-122 244
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 662
--------------------------------------	--------

Kostnader dugnader	-1 978
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-371 364
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-43 148
--------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-43 148
-------------------------------	----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-9 331
------------------	--------



Fjernvarme	-1 367 403
SUM ENERGI / FYRING	-1 376 734

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-48 000
Container	-58 231
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-50 043
Verktøy og redskaper	-2 999
Telefon-/kontormaskiner	-3 089
Driftsmateriell	-21 146
Lyspærer og sikringer	-7 099
Vakthold	-516 384
Snørydding	-15 738
Andre fremmede tjenester	-2 575
Kontor- og datarekvisita	-5 339
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 444
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 600
Andre kontorkostnader	-199
Telefon/bredbånd	-2 670
Telefon, annet	-20 774
Drivstoff biler, maskiner osv.	-540
Reisekostnader	-552
Gaver	-14 040
Bank- og kortgebyr	-2 146
Velferdskostnader	-153
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-782 762

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	8
SUM FINANSINTEKTER	8

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kortsiktig fordring garasjeregnskap	813 414
Tv-avg 1.kv 22, viderefakturert i januar 2022	284 645
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 098 059

GARASJEREGNSKAP

IB 01.01.2021	522 680
----------------------	----------------

INTEKTER GARASJE

Innbetalt el-bil	- 82 627
Inntekter garasje	- 514 800
SUM INTEKTER GARASJE	- 597 427

**UTGIFTER GARASJE**

Drift/vedl.hold	848 347
Forsikring	39 814
SUM UTGIFTER GARASJE	888 161
RESULTAT GARASJE 2021	290 734

UB 31.12.2021 **813 414**

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-18 699
Skyldig arbeidsgiveravgift	-16 147
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-34 846

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt feriepenger	-33 940
1211 Tøyenbekken 1-3 BS	-98 848
1221 Breigata 19-23/Motzfeltsgate 5 BS	-182 687
1227 Norbygate 19-23 BS	-167 279
1264 Norbygate 17/Motzfeltsgate 7 BS	-152 077
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-634 831



1231 JENSENS HAVE SAMEIE
GARASJEREGNSKAP PR. 31.12.2021

DRIFTSINNTEKTER:			
<i>Garasjeleie etter garasjebrøk</i>			
1211 Tøyenbekken 1-3	15 %	kr	77 220
1221 Breigt./Motz.	38 %	kr	195 624
1227 Norbygt. 19-23	30 %	kr	154 440
1264 Norbygt. /Motz	17 %	kr	87 516
Inntekter vedr. el bil		kr	82 627
SUM DRIFTSINNTEKTER		kr	597 427
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader	20 %	kr	152 581
Styrehonorar	20 %	kr	16 000
Revisjonshonorar	20 %	kr	1 438
Forretningsførerhonorar	20 %	kr	9 996
Drift og vedlikehold/ garasjekostnader	Estimert	kr	301 113
Forsikringer	20 %	kr	1 785
Kommunale avgifter	20 %	kr	8 630
Energifyring		kr	9 331
Vakthold	75 %	kr	387 288
IB pr. 1.1. Underskudd 2019		kr	522 680
SUM DRIFTSKOSTNADER		kr	1 410 841
DRIFTSRESULTAT:	Underskudd	kr	813 414

Kr 813 414 står i balansen som en kortsiktig fordring og blir IB per 1.1.2022.



Annem informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Rune Johansen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

Sameiet har ikke parkeringsplasser til leie.

Parkeringsplasser i garasjeanlegg har egne skjøter og følger derfor ikke leilighetene

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos vaktmester.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650193. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

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



Valgkomitéens innstilling 2022-2023

På forrige sameiemøte ble følgende styre valgt:

Leder: Olaf Svorstøl (for to år)

Styremedlem: Cornelis Horn-Evensen (ikke på valg i år)

Styremedlem: Hamza Zahoor (for 2 år)

Styremedlem: Shabana Tahir (ikke på valg i år)

Styremedlem: Anne-Marie Egset (for 2 år)

Begrunnelse: Valgkomiteen har forsøkt å finne styremedlemmer slik at vi har minst ett styremedlem fra hver oppgang. To styremedlemmer var på valg i år, og Cornelis Horn-Evensen valgte å ikke ta gjenvalg, mens Shabana Tahir tok gjenvalg.

Anne-Marie Egset har valgt å tre ut av styret midt i perioden, og derfor har vi innstilt på at ett av de nye medlemmene velges for 1 år, slik at vi kommer inn rytmen med 2 på valg, og to ikke på valg blant styremedlemmene, i tillegg til styreleder.

Valgkomitéens innstilling er:

Nytt styre:

Leder: Olaf Svorstøl (ikke på valg)

Styremedlem: Hedda Hognedatter Bjørnebye Vik (ny, velges for 2 år)

Styremedlem: Hamza Zahoor (ikke på valg)

Styremedlem: Shabana Tahir (tar gjenvalg, velges for 2 nye år)

Styremedlem: Jan William Haagensen (ny, velges for **1 år** – trer inn for Anne-Marie Egset)

Valgkomité:

Pål Bredrup (for 1 år)

Stein Olsen (for 1 år)

Valgkomiteen 18/3-2022

Pål Bredrup

Stein Olsen



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 7.04.22

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

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.