



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 274 743
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MOTZFELDTSGT 14 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		642 815	600 708
Sum inntekter		642 815	600 708
Kostnader			
Lønnskostnad		7 987	
Annen driftskostnad		485 104	341 116
Sum kostnader		493 091	341 116
Driftsresultat		149 724	259 592
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		325	
Sum finansinntekter		325	0
Annen finanskostnad		12 565	10 214
Sum finanskostnader		12 565	10 214
Netto finans		-12 240	-10 214
Ordinært resultat før skattekostnad		137 484	249 378
Ordinært resultat etter skattekostnad		137 484	249 378
Årsresultat		137 484	249 378
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		137 484	249 378
Sum overføringer og disponeringer		137 484	249 378



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 456 900	4 456 900
Sum varige driftsmidler		4 456 900	4 456 900
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 456 900	4 456 900
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		39 190	14 746
Sum fordringer		39 190	14 746
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		87 037	192 258
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 037	192 258
Sum omløpsmidler		126 227	207 004
SUM EIENDELER		4 583 127	4 663 904

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 280 873	2 143 388
Sum opptjent egenkapital		2 280 873	2 143 388
Sum egenkapital		2 281 673	2 144 188
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		889 187	1 145 850
Øvrig langsiktig gjeld		1 349 200	1 349 200
Sum annen langsiktig gjeld		2 238 387	2 495 050
Sum langsiktig gjeld		2 238 387	2 495 050
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 854	698
Leverandørgjeld		11 641	1 482
Annen kortsiktig gjeld		30 572	22 485
Sum kortsiktig gjeld		63 067	24 665
Sum gjeld		2 301 454	2 519 715
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 583 127	4 663 903



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503639

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 274 743
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MOTZFELDTSGT 14 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 966 274 743
MOTZFELDTSGT 14 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		642 815	600 708
Sum inntekter		642 815	600 708
Kostnader			
Lønnskostnad		7 987	
Annen driftskostnad		485 104	341 116
Sum kostnader		493 091	341 116
Driftsresultat		149 724	259 592
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		325	
Sum finansinntekter		325	0
Annen finanskostnad		12 565	10 214
Sum finanskostnader		12 565	10 214
Netto finans		-12 240	-10 214
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		137 484	249 378
Årsresultat		137 484	249 378
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		137 484	249 378
Sum overføringer og disponeringer		137 484	249 378



Organisasjonsnr: 966 274 743
MOTZFELDTSGT 14 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 456 900	4 456 900
Sum varige driftsmidler		4 456 900	4 456 900

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		4 456 900	4 456 900
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		39 190	14 746
Sum fordringer		39 190	14 746

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		87 037	192 258
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 037	192 258

Sum omløpsmidler		126 227	207 004
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		4 583 127	4 663 904
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 280 873	2 143 388



Sum opptjent egenkapital	2 280 873	2 143 388
Sum egenkapital	2 281 673	2 144 188
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	889 187	1 145 850
Øvrig langsiktig gjeld	1 349 200	1 349 200
Sum annen langsiktig gjeld	2 238 387	2 495 050
Sum langsiktig gjeld	2 238 387	2 495 050
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	20 854	698
Leverandørgjeld	11 641	1 482
Annen kortsiktig gjeld	30 572	22 485
Sum kortsiktig gjeld	63 067	24 665
Sum gjeld	2 301 454	2 519 715
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 583 127	4 663 903



Organisasjonsnr: 966 274 743
MOTZFELDTSGT 14 BORETTSLAG

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



Årsmøte 2023

Motzfeldtsgt 14 Borettslag

10. mai 2023

Selskapsnummer: 2049





Velkommen til årsmøte i Motzfeldtsgt 14 Borettslag

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:

10. mai 2023 kl. 19:00, hos Mats Blakstad, 5. etg. i Motzfeldtsgate 14.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Motzfeldtsgt 14 Borettslag



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

Mats Blakstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En gjennomgang fra OBOS viser at styrehonorar for borettslag med 6–30 boliger ligger på 1963 kr per bolig:

<https://nye.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/>

Som fremgår av årsrapporten har styret stor arbeidsmengde og jobbet med en rekke saker dette året. I tillegg er det slik at mange i borettslaget ikke ønsker å sitte i styret.



Økte styrehonorar vil i større grad kompensere styremedlemmene for den jobben de gjør, og samtidig gjøre det mer attraktivt for flere til å ta ansvar. I tillegg vil vi med et økt styrehonorar har mulighet til å leie ekstern styreleder / styremedlem i tilfelle ikke nok personer stiller til valg.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 2000 per bolig.

I tillegg ønsker styret utbetalt et behandlingsgebyr på 1000 kr for unøvendig bruk av styrets tid, dette fordi en andelseier har misbrukt styrets og borettslagets tid og ressurser. Faktura for dette sendes til vedkommende andelseier. Styret benytter anledningen til å minne om andelseiernes plikter, som også ble sendt ut ved sist årsmøteinnkalling, og som nå ligger tilgjengelig på Vibbo:
<https://vibbo.no/motzfeldtsgt-14/tema/andelseiernes-ansvar>
Unøvendig bruk av styrets og borettslagets ressurser faktureres.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 17000 kr for den foregående styreperioden. Styrehonoraret fordeles mellom styremedlemmene etter intern avtale i styret i forhold til arbeidsmengde.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 17000 kr for den foregående styreperioden. Styrehonoraret fordeles mellom styremedlemmene etter intern avtale i styret i forhold til arbeidsmengde.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmene velges for 2 år av gangen. Mats Blakstad og Amund Grorud ble valgt i fjor, og sitter til neste år. Kasper Landmark ble valgt til å sitte ut perioden til Michael Vermes som flyttet ut i September. Det skal altså velges ett styremedlem på dette årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kasper Landmark



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mats Blakstad	Motzfeldts Gate 14
Styremedlem	Amund Grorud	Motzfeldts Gate 14
Styremedlem	Kasper Landmark	Motzfeldts Gate 14

Valgkomiteen

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 Motzfeldtsgt 14 Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Motzfeldtsgt 14 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 966274743, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208

230

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Motzfeldtsgt 14 Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Borettslagets revisor er Otterstads Revisjons.



Styrets arbeid

Bytte av varmtvannsberedersystem: Styret har gjennom 2021 forsøkt å gjøre utbedringer pga ustabil og til dels manglende varmtvann. Da disse utbedringene ikke har gitt godt nok resultat ble hele varmtvannsberedersystem i kjelleren byttet ut februar 2022. Elektrikker har også satt opp ny kabel og sikring, da anlegget krever dobbelt så mye effekt. Tilbakemeldingene har vært at varmtvannet nå er blitt betydelig bedre.

Byttet til led-pærer: For å energieffektivisere er alle pærene i bodene i kjeller og på loftet er byttet til led-pærer.

Bekutting av treet i bakgården: Treet i bakgården ble bekuttet i Februar 2022 for å få grener unna takene, samt fjerning av en råtten gren som hang over sykkelparkeringsområdet.

Fjerning av mose på taket: Det var mye mose på taket som kan slå sprekker i takstein når det blir frost, og dette er nå fjernet. I tillegg ble fire takstein som var sprukket byttet ut. I tillegg ble det satt opp sinkbeslag som fjerner mose og alger over tid.

Dugnad: Dugnad ble organisert mai 2022 hvor vi ryddet og kastet ting fra kjelleren og under trappa.

Informasjonsskriv om andelseiernes plikter: Styret har utarbeidet et informasjonsskriv om andelseiernes plikter ettersom styret får mye ekstraarbeid pga helt uakseptable hendelser som feks andelseiere som ikke svarer på flere uker og måneder når styre tar kontakt, eller andelseiere som kontaktet styre om hjelp med saker som ikke inngår i styrets ansvarsområde, eller informasjon andelseiere kan finne ut på egenhånd. Styret har også oppdaget andelseiere som har leid ut andelen sin ulovelig uten godkjenning fra styret.

Bytte av diverse leverandører: Faste rørleggertjenester fra Rørlegger-Sentralen AS ble avsluttet pga manglende kvalitet i tjenesten, da de gjentatte ganger ikke klarer å svare på eposter. Styret har inngått ny avtale om rørleggertjenester fra Rørleggervakta. Avtale med renholdsfirma Nova Service AS ble avsluttet da det under dugnaden kom frem at Nova Service AS har kastet søppel på gulvet i kjelleren og latt vann med kjemikalier stå åpent og foringe luftkvaliteten i flere måneder. Oslo Renholdskompani er valgt som nytt renholdsfirma. Grunnet pensjonering og personelige forhold har både foretningsfører Gårdsforvaltning AS og revisor fra Nordstrand Revisjon AS måtte avslutte sine avtaler, og styret har derfor inngått avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS som ny foretningsfører og Otterstads Revisjonskontor A/S som ny revisor. Gjennom avtalen med OBOS Eiendomsforvaltning AS får styret nå en enklere måte å organisere styrearbeidet gjennom www.styrommet.no, feks for å gjøre styrevedtak, godkjenne regninger og HMS-plan, samt portal for andelseierne med all informasjon på www.vibbo.no som gjør at styret slipper mye ekstraarbeid. Styret har også meldt borettslaget inn i Huseiernes Landsforbund som tilbyr juridisk rådgivning som ikke dekkes av den nye avtalen med OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Utbygging av vinduene i borettslaget: På ordinært årsmøte i juni 2022 ble det en stor diskusjon rundt den lave kvaliteten på vinduene i bygget, energikrisen og den generelt usikre situasjonen fremover. Alle til stede ønsket styret så raskt som mulig skulle undersøke muligheten for å få byttet ut vinduene, noe styret har jobbet mye med resten av året. Styret har sendt ut varsel om dette til alle i borettslaget i august 2022 og bedt om



innspill. Styret har videre innhentet tilbud fra en rekke leverandører, gjennomført oppmåling av vinduene, søkt byantikvaren om tilletelse (da borettslaget er på gul liste), søkt Plan- og bygningsetaten, innhentet tilbud om lån, samt undersøkt muligheten for IN-ordning. Dette har gått i flere runder da vi fikk beskjed om at vi måtte søke gjennom godkjent leverandør, noe som også gjorde at kostnadsrammen ble økt. Vi har gjennomført to ekstraordinære årsmøter for dette, i september 2022 og januar 2023, for å godkjenne lånet vi trenger for å bytte ut vinduene, den endelige kostnadsrammen ble på 1,8 millioner kroner og har medført en samlet økning av fellesutgiftene på 23%. Styret har signert låneavtale med OBOS bank og kontrakt med VD Montasje AS for å bytte ut vinduene. Vinduene er planlagt byttet i løpet av mai / juni 2023.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe lavere rentekostnader enn antatt i budsjett.

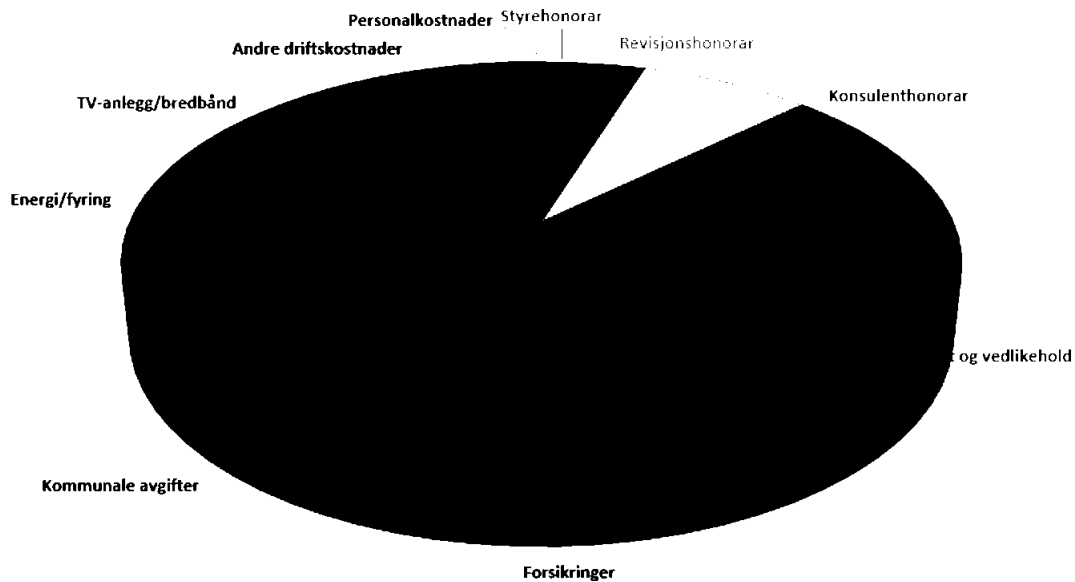
Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOSTNADSBILDE



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Motzfeldtsgt 14 Borettslag.

Lån

Motzfeldtsgt 14 Borettslag har to lån i Husbanken med flytende, nominell rente pålydende 2,76% for begge lånene. 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023 og 3% økning av felleskostnadene fra 01.03.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr. 917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

Til generalforsamlingen i Motzfeldtsgt 14 Borettslag
UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Motzfeldtsgt 14 Borettslag' årsregnskap som viser et overskudd på kr 137 484. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, berunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Eier vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantsituasjoner for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 årsregnskaper*. Vi er uavhengige av borettslaget 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. Innhenter revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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

Vår mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av uisligheter 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 uisligheter 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.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Rosenholm, 07.03.2023
OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note Regnskap Regnskap Budsjett			Budsjett
	2022	2021	2022	
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	182 338	169 993	182 338	63 160
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	137 484	249 378	234 855	272 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -256 663	-237 033	-235 997	-271 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-119 179	12 345	-1 142	1 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	63 160	182 338	181 196	64 160

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	126 227	184 519
Kortsiktig gjeld	-63 067	-2 181
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	63 160	182 338



MOTZFELDTSGT 14 BORETTSLAG ORG.NR. 966 274 743, KUNDENR. 2049

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnska 2022	p 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	642 780	600 708	643 000	771 000
Andre inntekter	3	35	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		642 815	600 708	643 000	771 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-987	0	0	-1 000
Styrehonorar	5	-7 000	0	0	-7 000
Revisjonshonorar	6	-15 594	-5 938	-6 086	-6 000
Forretningsførerhonorar		-39 078	-35 340	-35 340	-45 000
Konsulenthonorar	7	-2 640	0	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-150 541	-57 659	-88 300	-66 000
Forsikringer		-55 268	-50 257	-53 669	-67 000
Kommunale avgifter	9	-72 309	-70 023	-71 663	-84 500
Energi/fyring		-71 355	-50 224	-59 000	-64 000
TV-anlegg/bredbånd		-21 119	-20 399	-20 399	-23 000
Andre driftskostnader	10	-57 200	-51 277	-55 160	-42 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-493 091	-341 116	-389 617	-415 500
DRIFTSRESULTAT		149 724	259 592	253 383	355 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	325	0	100	500
Finanskostnader	12	-12 565	-10 214	-18 628	-84 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 240	-10 214	-18 528	-83 500
ÅRSRESULTAT		137 484	249 378	234 855	272 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		137 484			



MOTZFELDTSGT 14 BORETTSLAG ORG.NR. 966 274 743, KUNDENR. 2049

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 011 210	4 456 900
Tomt		445 690	0
SUM ANLEGGSMIDLER		4 456 900	4 456 900
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		158	-22 485
Forskuddsbetalte kostnader		39 032	14 746
Driftskonto OBOS-banken		87 037	0
Innestående i andre banker		0	192 258
SUM OMLØPSMIDLER		126 227	184 519
SUM EIENDELER		4 583 127	4 641 419
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		2 280 873	2 143 388
SUM EGENKAPITAL		2 281 673	2 144 188
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	889 187	1 145 850
Borettsinnskudd	15	1 349 200	1 349 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 238 387	2 495 050
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 572	0
Leverandørgjeld		11 641	1 483
Påløpte renter		1 334	698
Påløpte avdrag		19 520	0
Annen kortsiktig gjeld	16	12 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		63 067	2 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 583 127	4 641 419
Pantstillelse	17	5 380 000	5 380 000
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 1

16 av 23

Årsrapport og årsregnskap.pdf



Oslo, 3.3.2023

Styret i Motzfeldtsgt 14 Borettslag

Mats Blakstad /s/

Amund Grorud /s/

Kasper Landmark /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	642 780
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	642 780

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	35

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-987
SUM PERSONALKOSTNADER	-987

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 7 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 594.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 640
SUM KONSULENTHONORAR	-2 640

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-137 737
Drift/vedlikehold VVS	-1 186
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 618
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-150 541

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-30 832
Renovasjonsavgift	-41 477
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-72 309

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-560
Vaktmestertjenester	-23 989
Renhold ved firmaer	-16 251
Andre fremmede tjenester	-243
Andre kontorkostnader	-6 739
Kontingenter	-7 490
Bank- og kortgebyr	-1 929
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-57 200

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	167
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	158
SUM FINANSINNTEKTER	325

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-12 565
SUM FINANSKOSTNADER	-12 565

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1993	4 456 900
Beregnet tomteverdi overført i 2022	-445 690
SUM BYGNINGER	4 011 210

Tomten ble kjøpt i 1993

Gnr.230/bnr.208

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken, utbedring

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1995	-3 030 000
Nedbetalt tidligere	2 329 453
Nedbetalt i år	198 978

-501 569

Husbanken, rehabilitering av baderom

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2004	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	554 697
Nedbetalt i år	57 685

-387 618

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-889 187****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1993

-1 349 200

SUM BORETTSINNSKUDD**-1 349 200****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt til renholdskostnader

-12 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-12 000****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 349 200
Pantelån	889 187
Påløpte avdrag	19 520
TOTALT	2 257 907

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 011 210
Tomt	445 690
TOTALT	4 456 900



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer SP458498. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

Borettslaget har også hussopp forsikring, gjennom Norsk Hussopp Forsikring, Avtalenummer 3825508.

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

Borettslagets fellesutgifter er sikret gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS, Polisenr 13277.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

Varmtvannsberedersystem i kjelleren er byttet februarj 2022. Borettslaget planlegger å bytte ut alle vinduer i borettslaget mai/juni 2023.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 10.05.23

Selskapsnummer: 2049 **Selskapsnavn:** Motzfeldtsgt 14 Borettslag

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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.