



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Jon Hoel Stabell  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

### 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, 08.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 333 814	4 113 181
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 333 814</b>	<b>4 113 181</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	68 590
Annen driftskostnad		3 210 262	3 212 243
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 290 132</b>	<b>3 280 834</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 043 682</b>	<b>832 347</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 282	865
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 282</b>	<b>865</b>
Annen finanskostnad		411 471	315 624
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>411 471</b>	<b>315 624</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-408 189</b>	<b>-314 759</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>635 494</b>	<b>517 588</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>635 494</b>	<b>517 588</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>635 494</b>	<b>517 588</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>635 494</b>	<b>517 588</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		635 494	517 588
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>635 494</b>	<b>517 588</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		430 608	207 820
Sum fordringer		430 608	207 820
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 469 076	1 254 610
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 469 076	1 254 610
Sum omløpsmidler		1 899 684	1 462 430
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 899 684</b>	<b>1 462 430</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		9 418 227	10 053 721
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 418 227</b>	<b>-10 053 721</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-9 418 227</b>	<b>-10 053 721</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 720 856	11 080 535
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 720 856</b>	<b>11 080 535</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 720 856</b>	<b>11 080 535</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 997	1 730
Leverandørgjeld		81 162	56 160
Annen kortsiktig gjeld		512 896	377 726
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>597 055</b>	<b>435 616</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 317 911</b>	<b>11 516 151</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 899 684</b>	<b>1 462 430</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 391322

#### 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: 01.01.2022 - 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: Jon Hoel Stabell  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

#### 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, 20.05.2023



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

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 333 814	4 113 181
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 333 814</b>	<b>4 113 181</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	68 590
Annen driftskostnad		3 210 262	3 212 243
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 290 132</b>	<b>3 280 834</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 043 682</b>	<b>832 347</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 282	865
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 282</b>	<b>865</b>
Annen finanskostnad		411 471	315 624
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>411 471</b>	<b>315 624</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-408 189</b>	<b>-314 759</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>635 494</b>	<b>517 588</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>635 494</b>	<b>517 588</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>635 494</b>	<b>517 588</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>635 494</b>	<b>517 588</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		635 494	517 588
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>635 494</b>	<b>517 588</b>



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

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		430 608	207 820
Sum fordringer		430 608	207 820
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 469 076	1 254 610
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 469 076	1 254 610
Sum omløpsmidler		1 899 684	1 462 430
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 899 684</b>	<b>1 462 430</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		9 418 227	10 053 721
Sum opptjent egenkapital		-9 418 227	-10 053 721



Sum egenkapital	-9 418 227	-10 053 721
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 720 856	11 080 535
Sum annen langsiktig gjeld	10 720 856	11 080 535
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 720 856</b>	<b>11 080 535</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 997	1 730
Leverandørgjeld	81 162	56 160
Annen kortsiktig gjeld	512 896	377 726
Sum kortsiktig gjeld	597 055	435 616
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 317 911</b>	<b>11 516 151</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 899 684</b>	<b>1 462 430</b>



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5

2. mai 2023

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:

2. mai 2023 kl. 18:00, Grønland Senior, Breigata 9.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til endring av husordensregler
7. Forslag om fjerning av bestemmelse 11-6 i vedtektene
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Styrets leder velges som møteleder med mindre annet foreslås.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Minst en eier i forsamlingen velges.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. 1221 Årsrapport Breigata 19,23 og Motzfeldtsgt 5.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000 , herav 30 000 til styreleder og 10 000 til styremedlemmene

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70.000

Sak 6

## Forslag til endring av husordensregler

### Forslag fremmet av:

Sonja D. Tinnesand

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved større rehabiliteringer som medfører vedvarende støy (utpiggning av bad, pigging av fliser, installasjon av kjøkkeninnredning o.l.) skal det støyende arbeidet foregå hverdager (man- fredag) mellom 08.00 og 17.00. Arbeidet skal varsles med oppslag i heis og på oppslagstavle eller lignende senest 5 dager før oppstart, også i



nabo-oppgangene. Varslet skal også inneholde når det støyende arbeidet vil foregå og navn og mobilnummer til den som er ansvarlig for arbeidet.

\*\*\*\*\*

Begrunnelse / utdypning: Siden vi flyttet inn her i 2014, har vi opplevd mange runder med oppussing i egen og nabo-oppgang, som har medført kraftig støy - f.eks. fra betongboring og pigging - på kvelder og i helger. Jeg vil tro at flere synes slikt er forstyrrende. Teksten i forslaget har jeg forøvrig fått fra et av de andre sameiene i Jenssens Have, som vedtok et slikt punkt i fjor - det er altså ikke en uvanlig praksis.

Jeg håper derfor at årsmøtet kan vedta dette tillegget i ordensreglene for å redusere fremtidige støy-plager for oss alle når vi pusser opp.

### Styrets innstilling

Styret slutter seg til forslag om tillegg til ordensreglene

### Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 7

## Forslag om fjerning av bestemmelse 11-6 i vedtektene

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiets vedtekter §11-6 inneholder i dag en bestemmelse fordeling av kostnader for varmegjenvinningsanlegg sammen med Sameiet Norbygata 17/ Motzfeldtsgate 7. Dette er avvirket og det ønskes derfor samtidig å fjerne denne bestemmelsen i sameiets vedtekter.

Bestemmelsen lyder som følger:

**11-6 Varmegjenvinningsanlegg sammen med Sameiet Norbygata 17/ Motzfeldtsgate 7:** Selskapet deler kostnader vedrørende varmegjenvinningsanlegg med Sameiet Norbygata 17/ Motzfeldtsgate 7. Sameiet sin andel er 66,81 % og Sameiet Norbygata 17/ Motzfeldtsgate 7 sin andel er 33,19 %. Avregning gjøres en gang per år av forretningsfører.

### Forslag til vedtak

§11-6 i sameiets vedtekter fjernes.



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomiteen i Sameiet Breigta 19-23/Motzfeldtsgate 5

### Valgkomiteen:

Pål Bredrup og Stein Olsen

### Innstilling:

- **Leder:** Jan William Haagensen (for 2 år)
- **Styremedlem:** Olaf Svorstøl (1 år)
- **Styremedlem:** Dan Johansen (2 år)
- **Styremedlem:** Hamza Zahoor (2 år)
- **Ikke på valg:** Shabana Kausar Tahir

Hedda Hognedatter Bjørnebye Vik valgte å trekke seg i løpet av perioden.

Derfor innstiller vi på at Olaf Svorstøl velges for 1 år, slik at vi på neste sameiemøte skal velge/gjenvelge to styremedlemmer, mens to medlemmer ikke er på valg. Dette for å sikre en kontinuitet i styret.

### Valgkomité

- Pål Bredrup (for 1 år)
- Stein Olsen (for 1 år)
- + én person til

Mvh

Valgkomitéen v/ Pål Bredrup og Stein Olsen

14/4 -2023

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år



Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan William Haagensen

**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Olaf Svorstøl

**Valg av 2 styremedlem 2 år** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Dan Johansen
- Hamza Zahoor

**Vedlegg**

1. Innstilling fra valgkomiteen i Sameiet Breigta 19 - 2023-2024.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Olaf Svorstøl	Motzfeldtsgate 5
Styremedlem	Jan William Haagensen	Breigata 19
Styremedlem	Shabana Kausar Tahir	Breigata 23
Styremedlem	Hedda Hognedatter Vik Bjørnebye	Breigata 21
Styremedlem	Hamza Zahoor	Motzfeldtsgate 5

### Valgkomiteen

Pål Bredrup	Breigata 19
Stein Alexander Olsen	Breigata 19

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5

Sameiet består av 73 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

230 414

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

Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



## Styrets arbeid

1)

- Styret har avholdt 7 styremøter. Det ble også holdt ekstraordinært årsmøte om endring av vedtektene i Jensens Have når det gjaldt grilling.
- Styrets leder og styreansvarlig i gjeldende oppgang besøkte samtlige leiligheter i sameiet for å undersøke status til røykalarm, brannslukningsapparat, styrken på internett i tillegg til spørsmål angående skilter på dører og postkasser. Beboerne ble bedt om å komme med innspill.
- Det ble vedtatt å få en oversikt over hvilke boder som hører til hvilke leiligheter, noe som har tatt mye tid ettersom mange ikke svarer.
- Styret ønsket å få en oversikt over hvem som ønsker å nedbetale sin andel av sameiets gjeld. Av de 61 leilighetene (trukket fra 9 som tilhører Boligbygg) har xxxx svart positivt.
- To av styrets medlemmer har deltatt i Styreseminar i regi av OBOS
- Etter innspill fra en beboer ble det foretatt en Radon-undersøkelse som viser at det er godt under nivået som krever spesielle tiltak
- OBOS nøkkel er installert i inngangsdørene til Breigata 19, 21 og 23 og Motzfeldtsgt 5, samt jernposten fra Motzfeldtsgt og søppelrommet i porten.
- Det ble vedtatt å nedbetale 300 000 kr på fellesgjelden, men dette ble stoppet etter at en fikk oversikt over ekstraordinære utgifter til nødvendige vedlikehold av verandaene i øverste etasjer, som har ført til lekkasjer i leilighetene under, og som ikke omfattes av forsikringen.
- Det ble vedtatt å ikke tillate næringsvirksomhet i boligseksjoner
- Styret har vedtatt overgang fra Tryg forsikring til Gjensidige som innebærer lavere utgifter
- Det ble vedtatt å ikke ha uteservering på sameiets/Jensens Have grunn
- Styret fikk et tilbud fra et rengjøringsfirma, som etter gjennomgang med styreleder og vaktmester, kom med et tilbud som innebar stor innsparing. Styret vedtok å ta imot tilbudet, etter at firmaet en har benyttet sa de ikke kunne matche det. En uke etter sier det nye firmaet at de har regnet feil og at deres tilbud i realiteten er dyrere enn det vi har. Vi gikk tilbake til vårt nåværende firma.
- Styreleder fikk i oppdrag å finne ut hva betaling til Varmegjenvinningsanlegg som ble nedlagt i 2015 er gått til. Etter mye arbeid med flere involverte har en funnet en løsning for framtida og avtalen fra 1992 er nå opphevet.etc
- Styreleder har hjulpet vaktmester med skilt på postkasser

2) *Større vedlikeholdsprosjekter*

- Vindusprosjektet blir fortsatt utsatt av økonomiske grunner.
- Tetting av ytterligere 6 verandaer, i tillegg til den som blir ferdig nå, for å hindre lekkasjer vil koste 1,3 mill kr, og må prioriteres de nærmeste årene. Prosjektet er koordinert via Jensens Have og OBOS og vil foregå samtidig som for de tre andre sameiene.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 302 629.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 229 745 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Breigata 19-23/Motzfeltsgt 5.

### Lån

Breigata 19-23/Motzfeltsgt 5 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 7% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Breigata 19-23/Motzfeltsgt 5

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Breigata 19-23/Motzfeltsgt 5 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening	
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	975 800 679 mva
Vedlegg 1	12 av 28	1221 Årsrapport Breigata 19,23 og Motzfeltsgt 5.pdf



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

#### 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 28	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914 1221 Årsrapport Breigata 19,23 og Motzfeldtsgt 5.pdf	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva
---	--------------------------------------	---	-------------------------------------



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 332 744	4 109 580	4 327 000	4 628 000
Andre inntekter	3	1 070	3 601	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 333 814</b>	<b>4 113 181</b>	<b>4 327 000</b>	<b>4 628 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-8 590	-8 500	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-60 000	-60 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 313	-6 813	-7 000	-7 476
Forretningsførerhonorar		-132 485	-128 375	-130 300	-135 000
Konsulenthonorar	7	-6 723	-1 281	-25 000	-10 000
Kontingenter		-500	-500	-500	0
Drift og vedlikehold	8	-282 046	-303 898	-320 000	-229 745
Forsikringer		-372 625	-338 345	-368 011	-411 000
Kommunale avgifter	9	-658 442	-632 703	-692 000	-808 000
Garasjer	10	-227 700	-198 000	-203 940	-243 180
Kostnader sameie	18	-833 234	-889 014	-813 000	-1 054 755
Energi/fyring		-160 681	-134 225	-138 300	-152 000
TV-anlegg/bredbånd		-335 004	-298 928	-340 000	-417 328
Andre driftskostnader	11	-193 509	-280 161	-234 000	-209 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 290 132</b>	<b>-3 280 834</b>	<b>-3 340 551</b>	<b>-3 757 454</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 043 682</b>	<b>832 347</b>	<b>986 449</b>	<b>870 546</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 282	865	0	0
Finanskostnader	13	-411 471	-315 624	-312 000	-519 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-408 189</b>	<b>-314 759</b>	<b>-312 000</b>	<b>-519 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>635 494</b>	<b>517 588</b>	<b>674 449</b>	<b>351 046</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		635 494	517 588		

### BALANSE



	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		36 800	472
Forskuddsbetalte kostnader		85 129	0
Andre kortsiktige fordringer	14	308 678	207 348
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	18	500 805	352 850
Driftskonto OBOS-banken		866 269	800 606
Sparekonto OBOS-banken		102 002	101 155
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 899 684</b>	<b>1 462 430</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 899 684</b>	<b>1 462 430</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-9 418 227	-10 053 721
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-9 418 227</b>	<b>-10 053 721</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 720 856	11 080 535
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 720 856</b>	<b>11 080 535</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 944	24 876
Leverandørgjeld		81 162	56 160
Påløpte renter		2 997	1 730
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	18	500 805	352 850
Annen kortsiktig gjeld	17	147	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>597 055</b>	<b>435 616</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 899 684</b>	<b>1 462 430</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	487 021	1 161 465

Oslo, 16.03.2023

Styret i Sameiet Breigata 19-23/ Motzfeldtsgt 5

Olaf Svorstøl /s/

Shabana Kausar Tahir /s/

Hamza Zahoor /s/

Hedda Hognedatter Vik Bjørnebye /s/

Jan William Haagensen /s/

**NOTE: 1**



## REGNSKAPSPRINSIPPER

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

## INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

## HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

## FORDRINGER

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

## SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 084 044
Garasje	227 700
Vaktmesterlokale fakturert Jensens Have	21 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 332 744</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
Leieinntekter	1 035
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 070</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 70 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 313.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 723
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 723</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 661
Drift/vedlikehold VVS	-10 155
Drift/vedlikehold elektro	-21 501
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 488
Drift/vedlikehold heisanlegg	-167 349
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 396
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 158
Kostnader leiligheter, lokaler	-3 338
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-282 046</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-376 923
Renovasjonsavgift	-281 519
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-658 442</b>

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

Overført Jensens Have	-227 700
<b>SUM GARASJER</b>	<b>-227 700</b>

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

Renhold ved firmaer	-183 687
Andre fremmede tjenester	-2 896
Trykksaker	-747
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 230
Andre kontorkostnader	-165
Porto	-640
Bank- og kortgebyr	-3 594
Velferdskostnader	-549



---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -193 509**

---

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 576
Renter av sparekonto i OBOS-banken	847
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	703
Andre renteinntekter	156

---

**SUM FINANSINNTEKTER 3 282**

---

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-137 607
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-273 665
Andre rentekostnader	-199

---

**SUM FINANSKOSTNADER -411 471**

---

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto med Jensens Have	240 464
Mellomværende felt D4 varmegjenvinningsanlegget	24 661
Viderefakturerte fakturaer	43 553

---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 308 678**

---

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-2 500 000



12

Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5

Nedbetalt tidligere	-4 834 185
Nedbetalt i år	154 394
	-7 179 791
OBOS-banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2016	-3 102 347
Nedbetalt tidligere	-644 003
Nedbetalt i år	205 285
	-3 541 065
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-10 720 856</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-147
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-147</b>

**NOTE: 18****GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 30,38 % av Jensens Have Sameiet.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Jensens Have Sameiet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Jensens Have Sameiet, og utgjør kr 487 021.

Selskapets andel i Jensens Have Sameiet vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under posten "andel anleggsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget".

Selskapets andel av driftskostnadene i Jensens Have Sameiet er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra Jensens Have Sameiet godkjente årsregnskap. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra Jensens Have Sameiets godkjente årsregnskap.



## Annen informasjon om sameiet

### 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](mailto: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.



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 933 055	2 520 024	3 188 000	4 100 000
Innbetalinger		-190 183	406 310	0	0
Andre inntekter	3	1 799	4 245	0	1 140 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 744 670</b>	<b>2 930 579</b>	<b>3 188 000</b>	<b>5 240 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-537 283	-762 907	-678 500	-654 100
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 688	-7 188	-5 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-51 580	-49 980	-50 800	-54 000
Konsulenthonorar	7	-23 062	-21 820	-25 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-213 803	-371 364	-320 000	-350 000
Forsikringer		-9 109	-8 924	-11 000	-9 845
Kommunale avgifter	9	-43 553	-43 148	0	0
Kostnader sameie		481 445	574 239	0	0
Energi/fyring	10	-1 434 069	-1 376 734	-1 211 000	-1 728 100
TV-anlegg/bredbånd		0	0	0	-1 140 000
Andre driftskostnader	11	-825 829	-782 762	-860 000	-729 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 744 530</b>	<b>-2 930 587</b>	<b>-3 241 300</b>	<b>-4 773 045</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>140</b>	<b>-8</b>	<b>-53 300</b>	<b>466 955</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	515	8	0	0
Finanskostnader	13	-655	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-140</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-53 300</b>	<b>466 955</b>



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		48 160	0
Forskuddsbetalte kostnader		21 101	35 752
Andre kortsiktige fordringer	14	65 249	1 098 059
Driftskonto OBOS-banken		266 393	4 689
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 615	18 699
Sparekonto OBOS-banken		70 283	4 049
Sparekonto OBOS-banken II		219	217
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>487 021</b>	<b>1 161 465</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>487 021</b>	<b>1 161 465</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		0	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		329 566	491 788
Skyldige offentlige avgifter	15	32 864	34 846
Annen kortsiktig gjeld	16	124 591	634 831
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>487 021</b>	<b>1 161 465</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>487 021</b>	<b>1 161 465</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2023

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 933 055
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 933 055</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Gebyrer	299
Nøkler	1 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 799</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-409 145
Påløpte feriepenger	-41 733
Arbeidsgiveravgift	-75 959
Pensjonskostnader	-7 839
Yrkesskadeforsikring	-2 607
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-537 283</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha



tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 688.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 062
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-23 062</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-92 483
Drift/vedlikehold VVS	-31 509
Drift/vedlikehold elektro	-33 785
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 985
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-21 041
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-213 803</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-43 553
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-43 553</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-9 932
Fjernvarme	-1 424 137
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 434 069</b>

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

Lokalleie	-65 722
Container	-165 232
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-51 008
Diverse leiekostnader/leasing	-40 451
Verktøy og redskaper	-2 741
Driftsmateriell	-9 330
Lyspærer og sikringer	-1 781
Vakthold	-445 269



Snørydding	-17 075
Andre fremmede tjenester	-2 640
Trykksaker	-229
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-738
Andre kontorkostnader	-3 250
Telefon, annet	-16 399
Porto	-360
Bank- og kortgebyr	-2 137
Velferdskostnader	-1 468
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-825 829</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	279
Renter av sparekonto i OBOS-banken	236
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>515</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-655
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-655</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

1221 Breigt. / Motz.	53 452
1227 Norbygt. 19-23	11 797
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>65 249</b>

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-15 615
Skyldig arbeidsgiveravgift	-17 249
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-32 864</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-41 733
1211 Tøyenbekken 1-3	-14 123
1264 Norbygt. / Motz.	-68 735
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-124 591</b>



## Innstilling fra valgkomiteen i Sameiet Breigta 19-23/Motzfeldtsgate 5

### Valgkomiteen:

Pål Bredrup og Stein Olsen

### Innstilling:

**Leder:** Jan William Haagensen (for 2 år)

**Styremedlem:** Olaf Svorstøl (1 år)

**Styremedlem:** Dan Johansen (2 år)

**Styremedlem:** Hamza Zahoor (2 år)

---

**Ikke på valg:** Shabana Kausar Tahir

Hedda Hognedatter Bjørnebye Vik valgte å trekke seg i løpet av perioden.

Derfor innstiller vi på at Olaf Svorstøl velges for 1 år, slik at vi på neste sameiemøte skal velge/gjenvelge to styremedlemmer, mens to medlemmer ikke er på valg. Dette for å sikre en kontinuitet i styret.

### **Valgkomité**

Pål Bredrup (for 1 år)

Stein Olsen (for 1 år)

+ én person til

Pål Bredrup

Stein Olsen

Valgkomitéen

14/4 -2023



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 2.05.23

**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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.