



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 561 004
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23
Forretningsadresse: 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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

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, 10.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 743 474	4 350 018
Sum inntekter		4 743 474	4 350 018
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Annen driftskostnad		6 424 278	3 657 249
Sum kostnader		6 618 248	3 851 219
Driftsresultat		-1 874 774	498 799
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 065	1 399
Sum finansinntekter		6 065	1 399
Annen finanskostnad		296 058	190 503
Sum finanskostnader		296 058	190 503
Netto finans		-289 993	-189 104
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 164 766	309 695
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 164 766	309 695
Årsresultat		-2 164 766	309 695
Totalresultat		-2 164 766	309 695
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 164 766	309 695
Sum overføringer og disponeringer		-2 164 766	309 695



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		337 852	337 852
Sum varige driftsmidler		337 852	337 852
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		337 852	337 852
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		56 752	28 723
Sum fordringer		56 752	28 723
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 723 072	690 344
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 723 072	690 344
Sum omløpsmidler		1 779 824	719 067
SUM EIENDELER		2 117 676	1 056 919

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 675 319	5 510 553
Sum opptjent egenkapital		-7 675 319	-5 510 553
Sum egenkapital		-7 675 319	-5 510 553
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 868 591	6 190 358
Øvrig langsiktig gjeld		49 102	49 102
Sum annen langsiktig gjeld		8 917 693	6 239 460
Sum langsiktig gjeld		8 917 693	6 239 460
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 600	1 051
Leverandørgjeld		656 396	41 615
Annen kortsiktig gjeld		216 306	285 345
Sum kortsiktig gjeld		875 302	328 011
Sum gjeld		9 792 995	6 567 471
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 117 676	1 056 919



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467197

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 561 004
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23
Forretningsadresse: 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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 983 561 004
BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 743 474	4 350 018
Sum inntekter		4 743 474	4 350 018
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Annen driftskostnad		6 424 278	3 657 249
Sum kostnader		6 618 248	3 851 219
Driftsresultat		-1 874 774	498 799
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 065	1 399
Sum finansinntekter		6 065	1 399
Annen finanskostnad		296 058	190 503
Sum finanskostnader		296 058	190 503
Netto finans		-289 993	-189 104
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 164 766	309 695
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 164 766	309 695
Årsresultat		-2 164 766	309 695
Totalresultat		-2 164 766	309 695
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 164 766	309 695
Sum overføringer og disponeringer		-2 164 766	309 695



Organisasjonsnr: 983 561 004
BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		337 852	337 852
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		337 852	337 852
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		56 752	28 723
		56 752	28 723
Investeringer			
Sum investeringer			
		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 723 072	690 344
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 723 072	690 344
Sum omløpsmidler		1 779 824	719 067
SUM EIENDELER		2 117 676	1 056 919
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	7 675 319	5 510 553
Sum opptjent egenkapital	-7 675 319	-5 510 553
Sum egenkapital	-7 675 319	-5 510 553
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 868 591	6 190 358
Øvrig langsiktig gjeld	49 102	49 102
Sum annen langsiktig gjeld	8 917 693	6 239 460
Sum langsiktig gjeld	8 917 693	6 239 460
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 600	1 051
Leverandørgjeld	656 396	41 615
Annen kortsiktig gjeld	216 306	285 345
Sum kortsiktig gjeld	875 302	328 011
Sum gjeld	9 792 995	6 567 471
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 117 676	1 056 919



Organisasjonsnr: 983 561 004
BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23

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

5197 Motzfeldtsgate 21-23 Sameie



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Motzfeltsgate 21-23 Sameie

Velkommen til årsmøte, mandag 15. mai 2023 kl. 1800, i Kafé Saba Hollendergata 10.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Motzfeltsgate 21-23 Sameie det kommende året. I år er det derimot ingen styremedlemmer på valg.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Motzfeltsgate 21-23 Sameie
avholdes mandag 15.mai 2023 kl. 1800 i Kafé Saba Hollendergata 10.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Det er ingen på valg i 2023

Oslo, 2.05.2023
Styret i Motzfeltsgate 21-23 Sameie

Bjørn Lindberget Christiane Morrison Carl-Fredrik Tørud

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Lindberget
Styremedlem	Christiane Morrison
Styremedlem	Carl-Fredrik Tørud

Valgt for

2022-2024
2022-2024
2022-2024

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på epost: motzfeldtsgt21-23@styrerommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Motzfeldtsgate 21-23 Sameie

Sameiet består av 111 seksjoner.

Motzfeldtsgate 21-23 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983561004, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

229 91

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

Motzfeldtsgate 21-23 Sameie 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 7 styremøter siden forrige årsmøte og det ble gjennomført et beboermøte/informasjonsmøte høsten 2022. Styret har hatt flere befaringer med heisleverandør og heisteknisk rådgiver i forbindelse med bytte av heiser og jevnlig møter/befaringer med vaktmester, renholder og andre leverandører av tjenester til sameiet. Det har vært en del forsikringsaker som styret har brukt mye tid på.

Generelt

I det daglige har styret håndtert mailer og meldinger på [Vibbo](https://vibbo.no) både fra seksjonseiere og leverandører, inngående fakturaer, budsjett- og regnskapsoppfølging, forsikringsaker og løpende driftssaker.

BESKYTTET

Vifte i søppelrommet i nr 21 er byttet ut. Trær er beskjært. Defekt dørpumpe er byttet og porten er reparert. Styret har koordinert bytte av bredbandleverandør og vedlikeholdsspyling av avløp i alle leilighetene. Og vi hadde en veldig hyggelig dugnad våren 2022.

Vedlikeholdsspyling

Vedlikeholdsspyling ble gjennomført i midten av januar i år. Det gjenstår fortsatt 2 leiligheter, men de vil bli tatt i løpet av mai måned. Vi har mottatt dokumentasjon på jobben som gjort og det var en del leiligheter hvor det var store mengder fett i rørene. Dette er nok en kombinasjon av at det er lenge siden sist det ble utført vedlikeholdsspyling og at en del beboere heller store mengder fett og oljer ned i kjøkkenvasken. Vi oppfordrer alle om å fjerne fett med papir før rengjøring og at olje kastes i restavfallet.

Utskiftning av heiser

Utskiftning av heisene er gjennomført og samarbeidet med heisleverandøren og innleid heisteknisk rådgiver var smertefritt. Det kom ingen store overraskelser og heisen i nr 21 ble tatt i bruk i august i 2022 og heisen i nr 23 ble tatt i bruk i desember 2022. Det har ikke vært driftsstans siden de nye heisene ble tatt i bruk.

I ekstraordinært årsmøte som ble avholdt elektronisk i perioden 18-21.12.2021 ble det lagt fram en foreløpig ramme på kr 3 750 000 på utskiftning av heisene. Etter anbudskonkurranse vedtok styret en foreløpig ramme på kr 3 300 000 og dette var inkludert en uforutsett post på kr 300 000. Samlet kostnad kom på kr 3 097 000.

Stevning av sameiet v/styret fra Forlikrådet og Oslo tingrett

I juni 2022 mottok sameiet v/styret en stevning fra Forlikrådet fra en av seksjonseierne i sameiet. Stevningen gjaldt styrets praksis ved tildeling av parkeringsplasser i sameiet og styreleders habilitet ved utleie til vaktmesterselskapet Gamle Oslo Servicesentral AS. I Forlikrådet møtte styreleder og styremedlem Christiane Morrison. Dom ble avsagt 19.12.2022 og sameiet v/styret ble frifunnet.

I januar 2023 mottok sameiet v/styret en stevning fra Oslo tingrett fra en av seksjonseierne som gjaldt samme sak som ble behandlet i Forlikrådet. Saken ble behandlet skriftlig i Oslo tingrett og dom ble avsagt 12. april 2023 og sameiet v/styret ble frifunnet.

Sameiet er ikke belastet noen kostnader da styret var selvprosederende i Forlikrådet og behandlingen i Oslo tingrett. Disse sakene har krevd mye ressurser av styret.

Forestående vedlikehold

Flere seksjonseiere har hatt lekkasjer fra takvinduene i 5. etg. Vi antar at dette skyldes manglende vedlikehold/rengjøring av tak og takgesimser. Det legger seg mose på tak og rundt vinduer som trekker til seg vann og som kan resultere i vanninntrengning. Styret har engasjert fagteknisk kompetanse og i første omgang vil det bli vurdert spyling/rengjøring av tak, takgesimser og takvinduer. Det er også anbefalt at alle balkonger rengjøres for å unngå at betongen blir utsatt for unødig erosjon/oppsmuldring.

Sameiet er utstyrt med balansert ventilasjon og det er montert avtrekksvifter på taket. Det er viktig at det ikke monteres avtrekksvifter på kjøkkenet som er motoriserte da dette kommer i konflikt med den balanserte ventilasjonen i bygget. Det er en god beskrivelse på Vibbo under Temaer på vifter som kan benyttes/monteres. Enkelte seksjonseiere klager

BESKYTTET



over undertrykk i leiligheten og dette kan skyldes at det er montert avtrekksvifter som ikke er iht kravene. Styret vil vurdere å engasjere et autorisert ventilasjonsfirma for en gjennomgang av leilighetene.

Bakgården bærer preg av elde og slitasje. Skjermvegger og gjerder på markterrassene til leilighetene i 1. etg har i årenes løp fått forskjellige uttrykk. Styret vurderer å fremme sak for et fremtidig årsmøte for oppgradering av bakgård og markterrassene.

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 note 15 for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak budsjetterte andre inntekter som er feilbudsjettert. Inntekter fra utleie av garasjer og lokaler faktureres leietager dirkete og tas ikke inn over felleskostnader.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak budsjetterte varslede energikostnader ble lavere enn først antatt. Det er også lavere kostnader i forbindelse med skifte av heis enn budsjettert.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 904 522, den er litt lav i forhold til et ordinært driftsår.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet 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 Motzfeldtsgate 21-23 Sameie.

Lån

Motzfeldtsgate 21-23 Sameie har tre lån i OBOS bank. Det ene lånet har lånenummer 98207646792, det er et annuitetslån, med månedlig forfall og 6,03 eff rente. Det andre lånet er lånenummer 98207813621 og er et annuitetslån med månedlig forfall og 6,16 eff rente. Det tredje lånet har lånenummer 98208016075 og er også et annuitetslån, med månedlig forfall og 6,04 eff. rente.

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 2023.

Budsjettet er basert på reduksjon og justering av kategori bredbåndfra 1.01.2023 og en 10 % økning av kategori felleskostnader av generelle felleskostnader fra 1.03 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Motzfeldtsgate 21-23

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Motzfeldtsgate 21-23.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers 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 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik Lorange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: ABC4G-5K72P-TXXIV-WIUS8-CQBNU-E0737



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-03 11:46:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ABC4G-5K72P-TXXIV-WIUS8-CQBNU-E0737

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23 ORG.NR. 983 561 004, KUNDENR. 5197

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 578 084	4 197 588	4 677 000	4 872 000
Ladeinntekter EL-bil		909	1 459	0	1 000
Andre inntekter	3	164 481	150 972	3 300 000	135 000
SUM DRIFTSINTEKTER		4 743 474	4 350 018	7 977 000	5 008 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970	-23 970	-23 970
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-12 172	-10 635	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-156 513	-152 100	-163 000	-162 800
Konsulenthonorar	7	-171 646	-40 848	-150 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-3 317 101	-619 165	-3 924 300	-305 000
Forsikringer		-288 505	-270 470	-290 000	-317 500
Kommunale avgifter	9	-868 384	-836 063	-855 000	-1 029 750
Ladekostnader EL-bil		-3 231	-3 525	0	-3 600
Energi/fyring	10	-823 214	-997 925	-1 475 000	-1 075 000
TV-anlegg/bredbånd		-257 392	-321 978	-300 500	-197 000
Andre driftskostnader	11	-526 119	-404 541	0	-506 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 618 248	-3 851 219	-7 361 770	-3 812 920
DRIFTSRESULTAT		-1 874 774	498 799	615 230	1 195 080
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 065	1 399	0	1 500
Finanskostnader	13	-296 058	-190 503	-377 000	-486 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-289 993	-189 104	-377 000	-484 500
ÅRSRESULTAT		-2 164 766	309 695	238 230	710 580
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	309 695		
Udekket tap		-2 164 766	0		

BESKYTTET



BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23 ORG.NR. 983 561 004, KUNDENR. 5197

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	337 852	337 852
SUM ANLEGGSMIDLER		337 852	337 852
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		29 423	3 690
Forskuddsbetalte kostnader		27 329	25 033
Driftskonto OBOS-banken		109 139	204 365
Sparekonto OBOS-banken		1 613 932	485 978
SUM OMLØPSMIDLER		1 779 824	719 067
SUM EIENDELER		2 117 676	1 056 919
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-7 675 319	-5 510 553
SUM EGENKAPITAL		-7 675 319	-5 510 553
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 868 591	6 190 358
Annen langsiktig gjeld	17	49 102	49 102
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 917 693	6 239 460
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		131 073	95 508
Leverandørgjeld		656 396	41 615
Påløpte renter		2 600	1 051
Annen kortsiktig gjeld	18	85 233	189 837
SUM KORTSIKTIG GJELD		875 302	328 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 117 676	1 056 919
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET



Oslo, 2.05.023
Styret i Boligsameiet Motzfeldtsgate 21-23

Bjørn Lindberget /s/

Christiane Morrison /s/

Carl-Fredrik Tørud /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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. 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	3 595 668
Midl. tillegg energi	349 896
Garasje	297 600
Bredbånd	294 372
Bod	72 000
Forretningslokale	27 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 636 536

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-28 800
Forretningslokale	-27 000
Bredbånd	-2 652

BESKYTTET



SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **4 578 084**

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjer	74 450
Lokale-/lagerleie	60 000
Regnskapskorrigeringer	31
Utleie Basestasjon	28 000
Utleie	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	164 481

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

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 170 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 172.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-21 450
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 551
Roar Jørgensen AS	-24 582
BMA Heisteknisk Rådgivning AS-Bytte av heiser	-117 063
SUM KONSULENTHONORAR	-171 646

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-105 283
Drift/vedlikehold VVS	-8 794
Drift/vedlikehold elektro	-7 145
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 488
Drift/vedlikehold heisanlegg	-3 065 376
Drift/vedlikehold brannsikring	-92 386
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 779
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-11 866
Kostnader dugnader	-6 984

BESKYTTET



SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 317 101

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-465 871
Renovasjonsavgift	-402 513
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-868 384

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-182 323
Fjernvarme	-640 892
SUM ENERGI / FYRING	-823 214

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 576
Skadedyrarbeid	-10 619
Diverse leiekostnader/leasing	-14 147
Driftsmateriell	-4 377
Lyspærer og sikringer	-1 159
Vaktmestertjenester	-124 468
Vakthold	-175 787
Renhold ved firmaer	-168 514
Adm. tredjepartsoppl.	-3 288
Trykksaker	-1 411
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 480
Andre kontorkostnader	-1 500
Telefon, annet	-410
Porto	-1 340
Kontingenter	-3 150
Bank	-4 304
Velferdskostnader	-590
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-526 119

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 000
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 954
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 111
SUM FINANSINNTEKTER	6 065

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-204 557
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 595
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-57 906

BESKYTTET



SUM FINANSKOSTNADER	-296 058
----------------------------	-----------------

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg

Tilgang 1996

337 852

337 852

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**337 852**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****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**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,35 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2017

-6 833 027

Nedbetalt tidligere

1 515 994

Nedbetalt i år

458 303

-4 858 730

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019

-1 100 000

Nedbetalt tidligere

226 675

Nedbetalt i år

99 832

-773 493

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,35 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022

-3 300 000

BESKYTTET



16

Motzfeldtsgate 21-23 Sameie

Nedbetalt i år	63 632
	-3 236 368
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 868 591

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-41 602
Depositum lokaler	-7 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-49 102

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	35
Påløpte kostnader	-85 268
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-85 233

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

Vaktmestertjeneste

Sameiets vaktmestertjenester levers av Oslo Bygårdsdrift AS. Vaktmesteren ser til eiendommen to ganger per uke, og utfører i tillegg diverse arbeid på oppdrag fra styret

Parkering

Selskapet har 45 garasjeplasser til utleie. Leie av garasje koster kr 600,- per måned. Og kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Dersom selger har garasjeplass, må han selv si opp leieforholdet til garasjeansvarlig, så fremt ikke kjøper ønsker å overta plassen. Spørsmål vedrørende garasjen kan rettes til den som står oppført som garasjeansvarlig, eller på styrets e-postadresse motzfeldtsqt21-23@styrerommet.net

Nøkler/skilt

Systemnøkler til porten og oppgangsdørene, søppelrommene, garasjen og andre fellesrom kan kjøpes hos Oslo Lås og Nøkkelfix i Jens Bjelkes gate 37, mot en nøkkelrekvisisjon som utstedes av styret. Nøkler til strømmålerskapene i hver etasje kan kjøpes uten rekvisisjon

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYGG SKADEFORSIKRING med polisenummer 6653322. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000 - 10 000,-, avhengig av type skade.

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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, 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.

BESKYTTET



HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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.

Bredbåndtjenester

Telia er sameiets leverandør av bredbåndstjenester.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet får levert elektrisk kraft fra Fjordkraft.

Fjernvarme

Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 Skifte av yttertak

2016 Nytt aggregat til sentralvifte installert



5197 Motzfeldtsgate 21-23 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



BESKYTTET



OBOS Eiendoms-

forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

BESKYTTET