



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 532 743
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BOTANISK HAGE BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 634 232	1 637 244
Sum inntekter		1 634 232	1 637 244
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		992 934	974 046
Sum kostnader		1 072 804	1 053 916
Driftsresultat		561 428	583 328
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 214	20 726
Sum finansinntekter		19 214	20 726
Annen finanskostnad		121 976	150 995
Sum finanskostnader		121 976	150 995
Netto finans		-102 762	-130 269
Ordinært resultat før skattekostnad		458 666	453 059
Ordinært resultat etter skattekostnad		458 666	453 059
Årsresultat		458 666	453 059
Totalresultat		458 666	453 059
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		458 666	453 059
Sum overføringer og disponeringer		458 666	453 059



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 859 129	8 859 129
Sum varige driftsmidler		8 859 129	8 859 129
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 859 129	8 859 129
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		21 244	
Andre fordringer		44 324	78 586
Sum fordringer		65 568	78 586
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 113 037	912 052
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 113 037	912 052
Sum omløpsmidler		1 178 604	990 637
SUM EIENDELER		10 037 733	9 849 766

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 659 668	3 201 002
Sum opptjent egenkapital		3 659 668	3 201 002
Sum egenkapital		3 662 568	3 203 902
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 820 426	4 035 863
Øvrig langsiktig gjeld		2 496 550	2 496 550
Sum annen langsiktig gjeld		6 316 976	6 532 413
Sum langsiktig gjeld		6 316 976	6 532 413
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 367	5 852
Leverandørgjeld		31 497	92 668
Annen kortsiktig gjeld		21 326	14 931
Sum kortsiktig gjeld		58 189	113 451
Sum gjeld		6 375 165	6 645 864
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 037 733	9 849 766



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446606

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 532 743
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MOTZFELDTSGATE
29/31/33
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 948 532 743
BORETTLAGET MOTZFELDTSGATE
29/31/33

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 634 232	1 637 244
Sum inntekter		1 634 232	1 637 244
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		992 934	974 046
Sum kostnader		1 072 804	1 053 916
Driftsresultat		561 428	583 328
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 214	20 726
Sum finansinntekter		19 214	20 726
Annen finanskostnad		121 976	150 995
Sum finanskostnader		121 976	150 995
Netto finans		-102 762	-130 269
Ordinært resultat før skattekostnad		458 666	453 059
Ordinært resultat etter skattekostnad		458 666	453 059
Årsresultat		458 666	453 059
Totalresultat		458 666	453 059
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		458 666	453 059
Sum overføringer og disponeringer		458 666	453 059



Organisasjonsnr: 948 532 743
BORETTSLAGET MOTZFELDTSGATE
29/31/33

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 859 129	8 859 129
Sum varige driftsmidler		8 859 129	8 859 129
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 859 129	8 859 129
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		21 244	
Andre fordringer		44 324	78 586
Sum fordringer		65 568	78 586
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 113 037	912 052
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 113 037	912 052
Sum omløpsmidler		1 178 604	990 637
SUM EIENDELER		10 037 733	9 849 766
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 659 668	3 201 002
Sum opptjent egenkapital	3 659 668	3 201 002
Sum egenkapital	3 662 568	3 203 902
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 820 426	4 035 863
Øvrig langsiktig gjeld	2 496 550	2 496 550
Sum annen langsiktig gjeld	6 316 976	6 532 413
Sum langsiktig gjeld	6 316 976	6 532 413
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 367	5 852
Leverandørgjeld	31 497	92 668
Annen kortsiktig gjeld	21 326	14 931
Sum kortsiktig gjeld	58 189	113 451
Sum gjeld	6 375 165	6 645 864
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 037 733	9 849 766



Organisasjonsnr: 948 532 743
BORETTSLAGET MOTZFELDTSGATE
29/31/33

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Motzfeldtsgate 29-31-33 Brl

Velkommen til digital generalforsamling, 31.5-3.6.2021 som starter kl. 18:00 på Vibbo

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Motzfeldtsgate 29-31-33 Brl det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Motzfeldtsgate 29-31-33 Brl
Avholdes i perioden 31.5-3.6.2021 og starter 18:00 på Vibbo**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av pkt. 8-1 (1) i vedtektene
- B) Åpning til naboborettslag
- C) Nødvendig vedlikehold og oppgradering av bakgård
- D) Styret jobber videre med forslaget om oppgradering av bakgård
- E) Fellesboder i 29A og B
- F) Reversering av praksis som hemmer kommunikasjon på e-mail mellom beboere

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 styremedlem for 2 år ihht forslag om vedtektsendring
- E) Valg av 1 varamedlem for 1 år ihht forslag om vedtektsendring

Oslo, 23.5.2021
Styret i Motzfeldtsgate 29-31-33 Brl

Endre Hafstad /s/ Soheil Alexis Halmstrand /s/ Gunvor Ruth Salvesen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Endre Hafstad (på valg)	Motzfeltsgt. 29 A
Styremedlem	Soheil Alexis Halmstrand (på valg)	Motzfeldts Gate 29 B
Styremedlem	Gunvor Ruth Salvesen (trer ut)	Motzfeldts Gate 33 B
Varamedlem	Jimena Val Gora (på valg)	Motzfeldts Gate 33 A
Varamedlem	Gyrd Steen (på valg)	Motzfeldtsgt 33 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Motzfeltsgate 29-31-33 Brl

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.

Motzfeltsgate 29-31-33 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948532743, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Motzfeltsgate 29
Motzfeltsgate 31
Motzfeltsgate 33

Gårds- og bruksnummer:

229 101 103 99

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Motzfeltsgate 29-31-33 Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt månedlige møter hvor både faste medlemmer og vararepresentanter har vært innkalt til møtene etter behov. Det har i perioden tidvis vært svært mye å gjøre med beboersaker, prosjektplanlegging og saker av mer generell art.

Styrets arbeid siden forrige ordinære generalforsamling har vært preget av en langvarig prosess rundt oppgradering av bakgård og langsiktig planlegging av utskiftning av vinduer, og oppussing av oppganger. I tillegg har det vært noen forsikrings spørsmål å ta stilling til, beboersaker, samt noen drifts- og vedlikeholds saker.

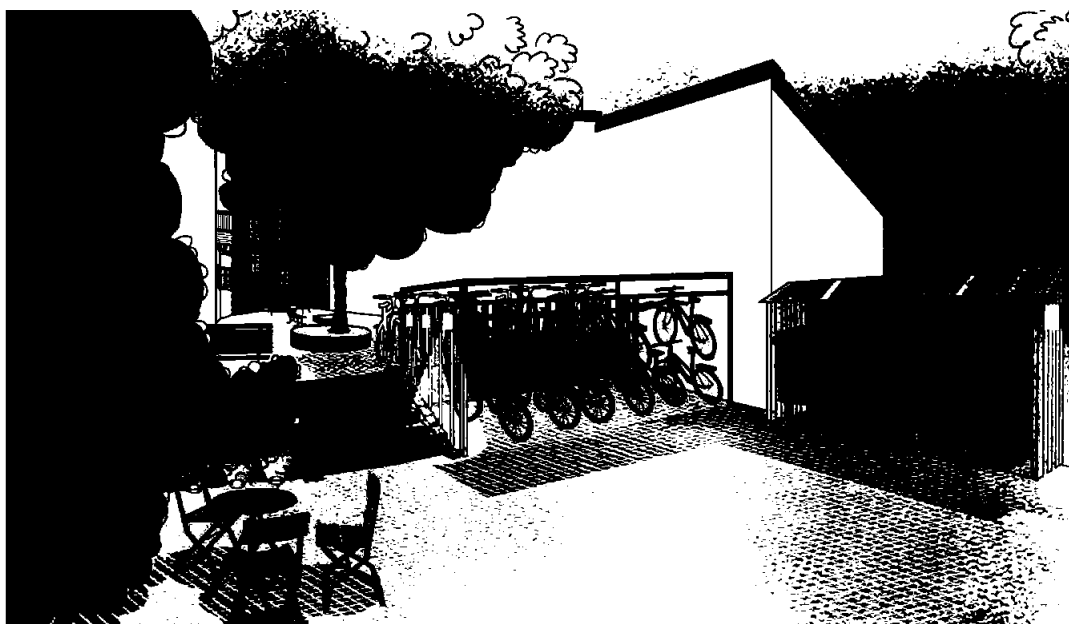
Pandemien vanskeliggjorde gjennomføring av større og dyrere prosjekter som trappeoppganger og bytte av vinduer både på grunn av sviktende tilgang på arbeidskraft og materialer, men også fordi styret etter gjennomgang av innkomne tilbud var usikker på likviditeten til de ulike firmaene i den situasjonen de befant seg i.

Styret har undersøkt hvor mye det kommer til å koste å gjennomføre disse prosjektene, har tatt kontakt med mulig leverandører og har en plan til å finansiere disse prosjektene når tiden kommer. Grunnplanen er der for neste styre til å fortsette jobben.

Vedlikehold og oppgradering av bakgård

Oppussing av bakgård har blitt videreført som et sentralt prosjekt i styrets arbeid det siste året. Bakgården er et viktig sosialt møtepunkt og har vist seg uvurderlig i perioden med lock-down og hjemmekontor. Det har vært brukt i utstrakt grad, spesielt av alle barnefamilier. Utover det rent estetiske er det et stort behov for å oppgradere dekket i bakgården med tanke på drenering og tilpasning til røtter fra kirsebærtreet og bevegelse i bakken. Siden vi skal bytte dekke er det naturlig å se på en bedre bruk av det lille arealet vi har. Styret har valgt å prioritere dette prosjektet da prosjektet er regnet å ha en beskjeden kostnadsramme. Vi følger dermed opp det flotte arbeidet til det tidligere styre som innhentet midler for oppgradering av søppelkur og sykkelkur. Dette for å øke nytteverdien av bakgården samtidig som vi kombinerer det med nødvendig vedlikehold.

Mulig løsning for ny bakgård med mer sykkelparkering og bedre arealutnyttelse



Illustrasjon: Kaia Ødegaard

Samling av elektroniske resurser

Styret har lagt ned mye arbeid med å samle informasjon fra ulike digitale ressurser som Gmail, Dropbox, googledrive og gamle styrerommet i den nye styreromsløsningen til OBOS. Det har vært gjennomgang av gamle dokumenter og referater og migrering av mail. Dette gjør det enklere å følge opp de ulike sakene i borettslaget, da man nå har oversikt over historikken i de ulike sakene som vedrører borettslaget. Vi anbefaler også at kommunikasjon mellom styret og beboerne foregår via OBOS plattformen Vibbo. Grunnen til dette er at alle andelseiere til enhver tid er registrert i systemet. Dette kan vi ikke garantere med eksterne mailløsninger eller sosiale media plattformer som f.eks. Facebook.

Økonomi

Økonomien har gått som planlagt i løpet av året. Det har ikke vært økning av husleien i perioden. Styret legger for tiden en langsiktig økonomisk plan for å kunne realisere de tre store prosjektene med vinduer, oppganger og bakgård uten at dette skal trenge å medføre til en økning av husleien.

Reduksjon i husleien

Sittende styre legger opp til å redusere husleien med 10 prosent og med virkning ca. sommeren 2021. Årsaken til dette ligger både i at vi tar opp lån for å finansiere prosjekter rundt oppussing, rehabilitering og andre langsiktige prosjekter i borettslaget (langsiktig lånefinansiering fremfor å ta kostnadene over løpende drift). I tillegg vil lånet få en lavere rente enn det vi har i dag (1,80 prosent rente), samt vil refinansiere dagen hovedlån med lavere rente og med lengre løpetid. En annen årsak er at borettslaget i skrivende stund (april 2021) totalt har nærmere 1,3 millioner i innskudd på drifts- og sparekonto, noe som anses tilstrekkelig for å håndtere løpende drift. Styret vil også anbefale for nytt styre å vurdere økonomien nærmere etterhvert for å vurdere om inntekter og kostnader tilsier at dette er et riktig nivå å ligge på eller om leien kan senkes ytterligere, eller må økes for eksempel om et års tid fra nå».

Låneopptak og refinansiering av gjeld

Styret har besluttet å ta opp et lån i OBOS-banken på opptil 10 millioner kroner, som inkluderer refinansiering av eksisterende lån i OBOS-banken på ca. kr 4 millioner kroner. Renten på lånet blir 1.80 prosent og med 30 års nedbetalingstid.

Målet vårt har vært å tenke langsiktig og inngå en låneavtale som gir stabilitet, fleksibilitet og lave kostnader over tid, knyttet til oppussing, rehabilitering og andre langsiktige prosjekt i borettslaget.

Styret har hatt samtaler med en rekke banker, innhentet tilbud, samt gjort en grundig vurdering av lånemarkedet og saken. Dette for å sikre nødvendig vedlikehold og rehabilitering i borettslaget fremover, og til gode betingelser og uten å måtte finansiere dette via økt husleie og egenkapital.

Selv om vi nå får en historisk lav rente og med lang nedbetalingstid, som i liten grad medfører særlig merkostnader jfr. det vi har i dag, vil trolig en fremtidig renteendring heller økes enn reduseres ytterligere. Likevel har borettslaget med dette nye låneopptaket ganske lite gjeld totalt sett, samt lånet gir rom for å kunne foreta oppgraderinger av

bygningssmassen som igjen vil øke verdien på eiendommen, øke trivsel, samt ivareta bygningssmassen.

Hva skal lånet brukes til?

Litt forenklet sagt blir dette et «kinderegg» som kan bidra til tre ting:

For det første, en refinansiering av eksisterende lån med en ny og lavere rente og med lengre nedbetalingstid på eksisterende lån. Foruten et Husbankslån som omtrent er nedbetalt per i dag, har vi et eksisterende lån på 3,73 millioner kroner per april 2021 i OBOS-banken. Ved å refinansiere sistnevnte til en lavere rente (1,80 %) og med en løpetid på 30 år mot 15,5 år i dag, vil våre lånekostnader falle.

For det andre, vil de resterende ca 6,25 millioner kroner, som gjenstår benyttes til konkrete prosjekter slik som for eksempel utbedring av bakgård/sykkelpoder/infrastruktur, oppussing/el-arbeid og maling/utbedring knyttet til trappeoppganger i borettslagets bygningssmasse, mindre gjenstående arbeider knyttet til piper/teknisk tilgang til piper/forhindring av vannskader/tetting av passive piper, noe malerarbeid/rehabilitering knyttet til fasade, utskifting av eldre vinduer, samt andre konkrete og langsiktige prosjekter knyttet til bygningssmassen etc.

Vi anser ikke at alt arbeid bør/kan gjennomføres samtidig og/eller av samme entreprenør, og det bør utvikles en langsiktig og formålstjenlig plan for prosjektene i faser, for å sikre god økonomisk og tidsmessig kontroll og kvalitet. Av den grunn vil lånet trolig delutbetales i for eksempel to-tre omganger i løpet av første to-tre år, basert på fremdrift i delprosjekt og fremleggelse av dokumentasjon knyttet til videre planer, ansvarshavende/entreprenør, prosjektkostnader/tilbud og fremdrifts/ferdigstillelsesplaner. Lånesummer som ikke er benyttet til naturligvis ikke forente seg før utbetaling.

For det tredje, mener styret at det å ta opp langsiktig lån til gunstige betingelser, heller vil kunne medføre grunnlag for reduksjon enn økning av felleskostnader de nærmeste årene. Gitt at vi ikke i samme grad som nå trenger å foreta vedlikeholdsarbeid basert på innkreving av felleskostnader, samt har god overskuddslikviditet i borettslaget, mener styret at det vil være mulig å redusere innkreving av felleskostnader med anslagsvis 10 prosent i løpet av inneværende år. Rentenivået i årene fremover, nivå og fremdrift på vedlikeholdsarbeid og rehabiliteringsprosjekter, samt løpende utgifter vil avgjøre om vi kan beholde eller må/kan justere felleskostnadene ytterligere den ene eller andre veien.

Drift og vedlikehold

Som alltid er det noen utfordringer med gamle bygårder som våre. Vi har ikke hatt noen akutte situasjoner i løpet av styreperioden, men enkelte temaer er gjengangere:

Fukt i kjeller	Vi har hatt noen utfordringer med avfukting i kjelleren under 29 og 33. Det ble gjennomført full sjekk oktober 2020, og anlegget fungerer nå som normalt.
Rotter i kjelleren	Vi har hatt rottesikring av kjellerne og utearealer i april 2018, og Anticimex har vært på befaring og har ikke funnet tegn til rotter i kjelleren.



Takrenner	Vi har en del utfordringen med hærverk på takrennene mot Motzfeldts gate. Det har blitt gjennomført sikringsarbeider på disse i år og man bør vurdere videre tiltak hvis problemet består.
Problemer med port/ låser	Det siste året har vi dessverre hatt enkelte problemer med calling anlegget og låsen i portene. Styret har satt i gang med å innhente informasjon for å vurdere om det er behov for å skifte anlegg.

Ny internettleverandør/fibernet

Get skiftet navn til Telia i 2020 og i den prosessen fikk styret reforhandlet bredbåndsavtalen. Vi anbefaler å fortsette med å undersøke muligheten til å bytte leverandør og bytte til fibernet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 634 232,-.

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 072 804,-.

Dette er kr 235 196,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre forbruk til drift og vedlikehold enn hva som ble avsatt i budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 458 666,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 120 415,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 206 000,- til normal drift og nødvendig vedlikehold.



Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Motzfeldtsgate 29-31-33 Brl.

Lån

Motzfeldtsgate 29-31-33 Brl har lån i Husbanken og OBOS Boligkreditt AS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Motzfeldtsgate 29/31/33

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Motzfeldtsgate 29/31/33.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

2021-04-23 17:38:43Z



Penneo Dokumentnøkkel: 15UY5-2VDS3-AKEI8-WA8VB-0GIMXD-7GK1V

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/validate>



BORETTLAGET MOTZFELDTSGATE 29/31/33 ORG.NR. 948 532 743, KUNDENR. 5732

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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	2020	2019	2020	2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	877 186	626 908	877 186	1 120 415
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	458 666	453 059	211 000	247 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-215 437	-202 781	-207 000	-229 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	243 229	250 278	4 000	18 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 120 415	877 186	881 186	1 138 415
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 178 604	990 637		
Kortsiktig gjeld	-58 189	-113 451		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 120 415	877 186		



BORETTSLAGET MOTZFELDTSGATE 29/31/33
ORG.NR. 948 532 743, KUNDENR. 5732

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 634 232	1 637 244	1 634 000	1 634 000
Andre inntekter		0	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 634 232	1 637 244	1 634 000	1 634 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-7 445	-8 209	-10 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-78 878	-76 655	-79 000	-80 000
Konsulenthonorar	6	-846	-24 151	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-66 773	-62 216	-210 000	-206 000
Forsikringer		-128 427	-117 182	-123 000	-132 000
Kommunale avgifter	8	-317 714	-251 014	-328 000	-332 000
Energi/fyring		-89 077	-94 129	-90 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-178 701	-180 448	-186 000	-176 000
Andre driftskostnader	9	-125 073	-160 042	-177 000	-172 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 072 804	-1 053 916	-1 308 000	-1 312 000
DRIFTSRESULTAT		561 428	583 328	326 000	322 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 214	20 726	0	0
Finanskostnader	11	-121 976	-150 995	-115 000	-75 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-102 762	-130 269	-115 000	-75 000
ÅRSRESULTAT		458 666	453 059	211 000	247 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		458 666	453 059		

**BALANSE**

	Note	2 020	2 019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	8 151 129	8 151 129
Tomt		708 000	708 000
SUM ANLEGGSMIDLER		8 859 129	8 859 129
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		173	539
Kundefordringer		21 244	0
Forskuddsbetalte kostnader		44 151	78 047
Driftskonto OBOS-banken		446 900	398 527
Sparekonto OBOS-banken		666 137	513 524
SUM OMLØPSMIDLER		1 178 604	990 637
SUM EIENDELER		10 037 733	9 849 766
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 900	2 900
Opptjent egenkapital		3 659 668	3 201 002
SUM EGENKAPITAL		3 662 568	3 203 902
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 820 426	4 035 863
Borettsinnskudd	14	2 496 550	2 496 550
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 316 976	6 532 413
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 311	14 931
Leverandørgjeld		31 497	92 668
Påløpte renter		492	954
Påløpte avdrag		4 875	4 898
Annen kortsiktig gjeld	15	9 015	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		58 189	113 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 037 733	9 849 766
Pantstillelse	16	9 059 575	9 059 575
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2021

Styret i Borettslaget Motzfeldtsgate 29/31/33

Endre Hafstad /s/

Soheil Alexis Halmstrand /s/

Gunvor Ruth Salvesen /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 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.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 460 184
Internett	93 744
Kabel-tv	80 304
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 634 232

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 70 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 445.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-719
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-128
SUM KONSULENTHONORAR	-846

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 385
Drift/vedlikehold VVS	-13 552
Drift/vedlikehold elektro	-5 578
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 868
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-9 390
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-66 773

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 080
Vann- og avløpsavgift	-166 604
Feieavgift	-4 485
Renovasjonsavgift	-145 545
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-317 714

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 708
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 274
Lyspærer og sikringer	-1 465
Vaktmestertjenester	-35 813
Renhold ved firmaer	-50 987
Snørydding	-13 236
Trykksaker	-651
Andre kontorkostnader	-80
Porto	-671
Bank- og kortgebyr	-2 880
Velferdskostnader	-308
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-125 073

NOTE: 10

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	232
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 613
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	300
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 069
SUM FINANSINTEKTER	19 214

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-905
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-92 109
Garantiprovisjon	-28 962
SUM FINANSKOSTNADER	-121 976

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 01.01.2008	8 859 129
Overført tomteverdi, 7% av kostpris	-708 000
SUM BYGNINGER	8 151 129

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.229/bnr.99 M. flere

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1997	-390 000
Nedbetalt tidligere	336 398
Nedbetalt i år	19 477
	-34 125

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-4 571 398
Nedbetalt tidligere	589 137
Nedbetalt i år	195 960
	-3 786 301

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 820 426
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	- 2 305 400
Økning 2008	-104 750
Økning 2017	-86 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 496 550

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-9 015
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 015

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 410 150
Pantelån	3 820 426
Påløpte avdrag	4 875
TOTALT	6 235 451

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 151 129
Tomt	708 000
TOTALT	8 859 129

4. INNKOMNE FORSLAG

Forslag A

Forslagsstiller: Styret

Endring av pkt. 8-1 (1) i vedtektene

Det foreslås at vedtektene knyttet til styrets sammensetning (antall medlemmer) endres fra 2 til 2-3 styremedlemmer/varamedlemmer. Vedtektene i dag lyder:

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Bakgrunnen for forslaget er flere. I situasjoner hvor eksisterende styremedlemmer ikke tar gjenvalg (slik som nå) kan kontinuitet være en utfordring, i slike situasjoner kan det være behov for et bredere (overgangs)team, for eksempel med medlemmer fra enda tidligere styrer som således bidrar med kontinuitet og i en mer støtterolle. Det kan også være behov for å innhente bredere kompetanse i tilknytning til konkrete prosjekter eller legge et bedre grunnlag for framtidige styrer ved å parallelt sikre opplæring og rekruttering av nye/flere kandidater.

En annen viktig årsak er at styrets forslag til ny styreleder (Gyrd Steen) selv forutsetter for sitt kandidatur at det i det første året skal det være noen flere medlemmer og et håndplukket team, både av ovennevnte beskrevne grunner, samt at ny styreleder/styret ønsker fortgang og god fremdrift på flere prosjekter/vedlikehold av bygningene som krever god oppfølging, kostnadskontroll og effektiv fremdrift. I tillegg er det ønsket å prioritere bedre kommunikasjon i ulike kanaler overfor andelseiere, samt gjennomgang av økonomien og avtaler for bedre kostnadskontroll og optimalisering/reforhandling av avtaler. For at dette skal være mulig kreves bedre kapasitet og styrket erfaring/kompetanse for å kunne håndtere alt effektivt og profesjonelt. Målet er likevel at et «utvidet styre» kun skal være nødvendig det første året, for deretter å nedskaleres til et mer «normalt styre» etter at prosjekter har funnet sin form og et innkjørt kjerneteam er etablert. OBOS ved forretningsfører har foreslått at det bør gjøres vedtektsendring rundt dette.

Det foreslås ikke å øke styrehonoraret, men at eksisterende honorar i realiteten fordeles på fler. Mao. vil vedtektsendringen ikke medføre kostnadsøkning, kanskje heller det motsatte i neste runde.

Vedtektsendringen medfører ikke at man trenger å endre dagens styresammensetning i fremtiden, men at man kan supplere med et styremedlem, et varamedlem eller begge, ved behov eller i perioder dette anses formålstjenlig.

Forslag til vedtak:

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 3 andre medlemmer med 2 til 3 varamedlemmer.

Forslag B

Forslagsstiller: Kaia Ødegaard 29 A, Hannes Senoner 29 A, Rachel Sowe og Hallgeir Knutsen 33 B

Åpning til naboborettslag

Vi ønsker følgende sak behandlet i generalforsamlingen: Utredning av mulighetene for å åpne skillet mellom bakgården til vårt borettslag- og bakgården til Tøyenhagen borettslag.

Vi tror at tilgang til en større bakgård med de utvidede tilbudene det gir kan være med på:

- Gi en generell verdiøkning for alle beboere i vårt borettslag- da bakgården til Tøyenhagen er en av Oslos hyggeligste bakgårder :-)
- Å forsterke det gode naboskapet vi allerede har.
- Å skape et bedre bomiljø og økt trivsel for alle beboere, ikke bare barnefamilier. Med mer sosialisering som f. eks. juletreffest/julekonsert, sommerfester, 17. mai feiring m.m., hvor vi da har tilgang på en mer naturlig og hyggelig samlingsplass.
- Fjerne hindringer for at klassekamerater kan treffes på en enkel og uorganisert måte.
- Støtte opp under ambisjonene til Tøyenløftet om godt bomiljø for familier og på Tøyen skal vi kjenne hverandre.

Forslag til vedtak:

Borettslagets medlemmer støtter ønsket om å fjerne den fysiske sperringen mellom bakgården til Tøyenhagen borettslag og Motzfeldtsgate 29-31-33 BRL og gir styret fullmakt til å utrede et løsningsforslag som stemmes av i begge BRL generalforsamlinger.

Forslag C

Forslagsstiller: Styret

Nødvendig vedlikehold og oppgradering av bakgård

Styrets oppgave er å lede borettslaget i tråd med lovverket og vedtakene fra generalforsamlingen. I Borettslagsloven §8 heter det at styret kan ta alle avgjørelser som ikke gjennom lover eller vedtekter er lagt til andre organer. Dette inkluderer blant annet ytre vedlikehold av bygninger, samt vedlikehold av felles rom og arealer, deriblant grøntarealer, lekeplasser og lignende. Både dette styret og tidligere styre har arbeidet med planer om vedlikehold og opprustning av bakgård. I denne sammenheng er det innhentet og vurdert tilbud.

Styret velger å utsette planene inntil saken er blitt behandlet i generalforsamlingen. Årsaken til dette er flere: For det første igangsettes arbeidet i slutten av en styreperiode hvor arbeidet vil kunne pågå etter at et nytt styret blir valgt – av den grunn og for å sikre kontinuitet ønsker styret å forankre beslutningen i en generalforsamling. En annen medvirkende grunn er at det har vært noe uenighet og uro i deler av borettslaget for tiden og som også kan tale for bredere forankring. Det er også kanskje behov for å diskutere investeringer som for enkelte kanskje ikke vurderes som nødvendig slik som uterom for enkelte i større grad kan oppleves å være.

Dekket i bakgården har vært flikket på i forbindelse med dugnader i flere år. På grunn av grunnforholdene og beliggenheten er bakgården i perioder eksponert for store vannmengder. Dette har tidligere ført til underspyling og uthuling av kummen i 29 A hvor det også ved flere anledninger har vært oversvømmelser i bakgård og i kjellere. En del av vannet fra takrennene spyles ut over dekket og fører således med seg fremmedlegemer som både fyller opp kummen, men som også kan tette hullene i kumløkkene. Det samme gjelder skråningen mot sykkelparkeringen hvor jord spyles ned når det regner.

En annen årsak til at det er nødvendig å skifte dekket nå er at røttene til kirsebærtreet sprenger asfalten i flere retninger og vi har av arborist fått anbefaling om å finne en mer fleksibel løsning enn asfalt slik at treet skal kunne leve lengst mulig.

I tillegg er vedlikehold og oppgradering en naturlig fortsettelse av prosjektet som ble startet av det tidligere styret hvor borettslaget ble bevilget kommunale midler til bygging av bl.a. nytt søppelskur og sykkelparkering. Prosessen ble satt i gang med befaringer i 2019, men har dratt i langdrag pga korona. Nedstigning, karantene på utenlandske arbeidere, og materialmangel har ført til forsinkelser og uforutsigbarhet.

Bytte av dekke

Planlagt er å bytte ut asfaltdekket med brostein. Dette har blitt anbefalt fra flere hold med tanke på at vi bor på et sted hvor det er bevegelse i grunnen og at dette enklere kan utbedres enn hvis vi bruker asfalt. Et annet argument er at det er lettere å justere brostein rundt kirsebærtreets røtter alt etter hvordan disse utvikler seg. I denne prosessen vil også takrenne kobles direkte til kummene for å unngå unødvendig overspyling som ofte resulterer i tetting av kumløkkene og oversvømmelse.

Oppgradering

Når det gjelder oppgradering av arealet i bakgården (se ill. s.4) forslår styret følgende:

- Erstatte skråningen med en tilbakesatt av en mur slik at sykkelparkeringen skjer lengre inn i bakgården og hvis mulig i to etasjer slik at man får trygg parkering for flere sykler på et mindre areal enn nå.
- Samle avfallskontainerne ved 29 og skuret ved 31/33 rives for å kunne forstørre utearealet i bakgården.
- Sette opp en benk rundt treet, både for å ha et hyggelig sted å samles, men også for å beskytte røttene som ikke kan dekket med brostein.

Det legges til grunn at arbeider i bakgård både hva gjelder nødvendig vedlikehold og oppgradering ikke vil medføre husleieøkning.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at nødvendig vedlikehold igangsettes så snart det er praktisk mulig. Generalforsamlingen ber samtidig styret vurdere å foreta en helhetlig oppgradering parallelt, dersom dette anses økonomisk og praktisk formålstjenlig totalt sett. Det bes samtidig om at styret sikrer god dialog rundt utforming og fremdrift av prosjektet.

Forslag D

Forslagsstiller: Simona Halle 31

Styret jobber videre med forslaget om oppgradering av bakgård

Styrets innstilling: Styret anbefaler **ikke** å støtte dette forslaget. Dette fordi saken om bakgård behandles i egen sak på generalforsamlingen, og at vedtaksforslaget kan være vanskelig å tolke og etterleve i praksis, samt inneholder mange ulike momenter, herunder til dels overlapper et eget vedtaksforslag på generalforsamlingen som behandler gjerdene. Det er også viktig å ikke undergrave styrets fullmakter, rolle og effektivitet. Når det er sagt inneholder forslaget elementer og intensjoner som det er grunn til å forvente at et fremtidig styre vil være oppmerksomme på og selv vil bidra til, for eksempel i form av bedre informasjon og kommunikasjon.

Forslag til vedtak:

- **Styrets forslag om oppgradering av bakgård blir detaljert og begrunnet. Muligheten til å engasjere seg i dette viktige fellesprosjektet gis til alle og i god tid slik at alle meninger/ideer/innvendinger blir diskutert og at det endelige resultatet blir det fineste og det mest funksjonelle vi kan gjøre med bakgården.**
- **Sikkerheten kommer først: avklaring med Brann- og redningsetaten om fremkommelighet av brann/redningsbil i bakgården.**
- **Kartlegging av behov/ønske om å fjerne gjerdene til nabogården og at alle forutsigbare konsekvenser utredes (bl.a. etter forhandlinger med nabogården) før forslaget skal stemmes på i generalforsamlingen.**

Forslag E

Forslagsstiller: Sigurd Storm 29B

Fellesboder i 29A og B

1. Jeg ønsker at bryggerhuset (rommet i kjelleren med varmtvannstanker) skal kunne benyttes av beboere, dette er fellesareal. Man kan evt. legge opp til en kontakt vi kan bruke. Varmtvann-berederene kontakter kan som jeg tidligere har skrevet sikres med patentbånd. Slik at styreleder også slipper å låse opp og igjen dersom man har prosjekter over tid. Dette rommet har blitt benyttet til alt fra skipreparering, saging, fliskutting osv.. Ønsker avstemning.

2. Jeg ønsker at muligheten til å bruke fellesboden under 29 A/B skal være tilstede. Det tross alt er er fellesareal Dette burde stemmes om.

Styrets innstilling: Styret anbefaler **ikke** å støtte dette forslaget. Dagens ordning fungerer godt og ble nettopp innført fordi det oppstod en rekke unødvendige og gjentakende uheldige hendelser, som det er overveiende grunn til å anta vil gjenoppstå.

Kjellerbodene i 29A og B har de siste to årene vært tilgjengelig for alle som trenger litt ekstra plass i en periode. Tilgang har man fått ved å henvende seg til styret og dette er et system som har fungert svært bra for de som har benyttet seg av det. Den ene boden har alltid vært låst og ble i en periode i hovedsak brukt av én beboer i borettslaget (og til hinder for andre, som til og med satte på sin personlige lås). Styret anså det nødvendig å sikre en mer rettferdig fordeling og bruk av plassen i boden. Dette ble oppnådd gjennom den nye ordningen. Den andre boden hvor varmtvannsberederne står måtte stenges med dør etter tilgrising i forbindelse med gjentakende personlig håndverksarbeid uten opprydding. I tillegg ble stikkontaktene gjentakende ganger trukket ut og ikke satt på plass igjen, noe som førte til mangel på varmtvann for alle beboere, samt bekymringer rundt kontaminering av vannet i berederne pga lave temperaturer over tid, som igjen kan medføre sykdom for beboerne. Dette problemet har ikke vært til stede etter at man også her gir tilgang til alle som ønsket det etter avtale med styret. I tillegg har vi med jevne mellomrom besøk av uønskede gjester i kjelleren, tyveri og skadeverk, senest i vår noe som gjør en låsing av bodene nødvendig. Dette er ikke en ønsket situasjon sett fra styret som i likhet med mange andre ønsker et tillitsbasert system, men problemene i 29 har medført helt unødvendig mye merarbeid og problemer. Det foreslås at dagens ordning som tross alt fungerer godt og til fordel for beboerne som helhet videreføres inntil videre, og at saken heller vurderes på ny av fremtidige styre.

Forslag til vedtak:

- 1. At beboerne selv kan ha kontroll og bruke bryggerhuset, (rommet med varmtvanns-berederene) i kjelleren til oppgang 29 A og B, uten at man søke styret om dette.**
- 2. At det søkes om at alle beboere som har behov, kan bruke fellesboden under 29 A, da dette er felles areal.**

Forslag F

Forslagsstiller: Simona Halle 31

Reversering av praksis som hemmer kommunikasjon på e-mail mellom beboere

Styrets innstilling: Styret anbefaler **ikke** å støtte dette forslaget. OBOS/forretningsfører anbefaler heller ikke at styret bør utlevere e-poster og telefonnummer i særlig grad. Det vil i tillegg kunne bli uforholdsmessig mye merarbeid å sikre at de som til enhver tid ønsker reservasjon faktisk oppnår det. Det foreslås at mest mulig av dialog, meningsytringer og informasjon/kommunikasjonsaktivitet skjer på Vibbo (Obos portal for alle som bor i borettslaget) eller via andre egnede kanaler. I den sammenheng antas det at et



kommende styre i større grad vil prioritere informasjons- og kommunikasjonsaktiviteter på Vibbo fremover.

Forslag til vedtak:

Informasjon fra styret sendes, som før, med synlig kopi (cc) til alle som ikke reserverer seg. De som reserverer seg står på blindkopi (bcc).



5. VALG AV TILLITSVALGTE

Etter en bred og grundig prosess fremmer styret forslag til et nytt og samlet styre. Forslag til nytt styre innebærer at generalforsamlingen vedtar/vedtok endring i vedtekter, jfr. antall styremedlemmer. En nærmere redegjørelse for bakgrunn rundt dette finnes i **Forslag A fra styret angående vedtektsendringer**.

Det påpekes likevel at den samlede innstillingen til nytt styret er gjort av hensyn til å sikre både god kompetanse, kapasitet og konstruktivt samspill i styret. Samt ikke minst for å legge et godt grunnlag for en effektiv håndtering av flere større vedlikeholdsprosjekter, kommunikasjonsoppgaver og prosjekthåndtering. Flere av kandidatene til det nye styret har som forutsetning til å stille seg til disposisjon at den samlede innstillingen blir valgt av generalforsamlingen (både hva gjelder antall, roller og navngitte personer).

Det gjøres for ordensskyld også oppmerksom på at dagens styremedlem Gunvor Ruth Salvesen som er valgt for en periode på ett år til, selv ønsker å tre ut av styret og er følgelig ikke på valg. Hun vil dermed i likhet med øvrige styremedlemmer i det sittende styret tre fullt ut av det styret, som dermed vil medføre at et helt nytt styre vil bli valgt.

I tillegg til de kandidatene som samlet foreslås som tillitsvalgte for det nye styret, er det kommet to ytterligere kandidater til henholdsvis vervet som styreleder og styremedlem og disse omtales etter styrets innstilling til nytt styre nedenfor.

FØLGENDE PERSONER INNSTILLES:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Gyrd Steen Motzfeldts gate 33 A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Tone Sofie Aglen Motzfeldts gate 31

Tarjei Benjaminsen Motzfeldts gate 29 A

Simen Gulliksen Motzfeldts gate 29 B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Henriette Wulff Motzfeldts gate 33 B

Charlotte H. Kjendlie Motzfeldts gate 29 A

Asbjørn Rydland Motzfeldts gate 33 B



I tillegg til ovennevnte forslag til nytt styre, har følgende personer selv meldt sitt kandidatur som:

Styreleder:

Simona Halle Motzfeldts gate 31

Styremedlem:

Sigurd Storm Motzfeldts gate 29 B



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret består av tre faste medlemmer og to varamedlemmer, og kan kontaktes på epost: motzfeldtsgt29-31-33@styrommet.no. Borettslaget har også en egen Facebook gruppe («Motzfeldts gate 29-33») hvor naboer kan legge ut relevante ting. Styret ønsker imidlertid ikke å bruke denne som kommunikasjonskanal da man ikke kan garantere at alle beboere er på Facebook til enhver tid. Som ledd i digitaliseringsprosessen ønsker styret å bruke mail og Vibbo som er løsninger levert av OBOS.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Nye naboer

Styret vil ønske alle nye naboer velkommen i borettslaget.

Vaktmester

Borettslaget sa sist periode opp avtalen med gårdsplass da man generelt sett var misfornøyd med kvaliteten på deres tjenester. Mye av jobben som gjøres må uansett delegeres til eksterne aktører og dette har styret tatt seg av.

Gårdpass (tidligere vaktmesterkompaniet) har tatt seg av snørydding etter avtale per sesong.

Renhold

Gårdpass tar seg av renhold av trapeopp ganger.

Parkering

Borettslaget har gateparkering. Det er beboerparkering i området og beboer kontakter selv Oslo Kommune.

Nøkler

Nøkler til porter og oppgangsdører **skal ikke kopieres**. Nye kan bestilles fra styret ved behov.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 51433823. 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 forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern som gjennomfører årlige kontroller.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har borettslaget 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er **ikke** tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Motzfeldtsgate 29-31-33 Brl er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teia kundetjeneste på telefon 92405050, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2007 - 2008	Piperehabilitering	Pipene i alle tre gårder ble renoveret.
2008 - 2009	Fasaderehabilitering	Rehabilitering av fasader mot gate 29 og 31. Alle tre gårdene mot bakgård.
2011 - 2012	Oppgradert vinduer i oppganger	Bytting av glass og maling av alle gamle vinduer med farget glass.
2012 - 2013	Kjellerrehabilitering	Totalrehabilitering og reseksjonering av kjellere
2016 - 2017	Utbygging av loft	Utbygging av råloftet i alle tre gårdene
2016 - 2017	Rehabilitering av tak	Taket på alle tre bygårder ble rehabilitert i forbindelse med utbygging av loftene
2018	Balkonger	De i borettslaget som var interessert og hadde anledning fikk bygd balkong mot bakgård.

