



Årsmøte 2022

5732 Motzfeldtsgate 29-31-33 Brl

Til andelseierne i Motzfeldtsgate 29-31-33 Brl

Velkommen til generalforsamling, onsdag 6. april 2022 kl. 17:30 i bakgården.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Motzfeldtsgate 29-31-33 Brl
avholdes onsdag 6. april 2022 kl. 17:30 i bakgården.**

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Navneendring
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 til 3 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 25.02.2022

Styret i Motzfeldtsgate 29-31-33 Brl

Gyrd Steen Tone Sofie Aglen Tarjei Benjaminsen Simen Gulliksen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gyrd Steen	Motzfeldtsgt 33 A
Styremedlem	Tone Sofie Aglen (på valg)	Motzfeldts Gate 31
Styremedlem	Tarjei Benjaminsen	Motzfeldts Gate 29 A
Styremedlem	Simen Gulliksen	Motzfeldts Gate 29 B
Varamedlem	Charlotte Hikaru I Kjendlie (på valg)	Motzfeldts Gate 29 A
Varamedlem	Asbjørn Rydland (på valg)	Motzfeldts Gate 33 B
Varamedlem	Henriette Wulff (på valg)	Motzfeldts Gate 33

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Motzfeldtsgate 29-31-33 Brl

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.

Motzfeldtsgate 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:

Motzfeldtsgate 29

Motzfeldtsgate 31

Motzfeldtsgate 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 (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Motzfeldtsgate 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 7 formelle styremøter, hvor både faste styremedlemmer og vararepresentanter har vært innkalt til alle møter. Møtene har vært avhold med lite forfall.

I tillegg har det vært avhold en rekke prosjekterelaterte møter med (hele eller) deler av styret. Antall slike møter er omfattende, vanskelig å tallfeste og mer eller mindre løpende. I perioden har styrets totale arbeidsmengde vært svært høyt, blant annet grunnet to parallelle vedlikeholdsprosjekter (oppussing av bakgård og oppussing av alle

trappeoppganger), i tillegg til små og store øvrige vedlikeholdsprosjekter, forsikrings saker og/eller akutte situasjoner, informasjonsarbeid, forhandling/økonomistyring og løpende oppgaver.

I denne beretningen vil vi redegjøre for noen av hovedtrekkene fra perioden.

- Siden forrige generalforsamling har styret publisert 25 nyheter på Vibbo, hvorav 21 saker ble publisert i 2021. Første sak ble publisert i juni 2021 og var samtidig første nyhetssak på Vibbo historisk sett.
- Oppussing av bakgården - Igangsetting og oppfølging
- Oppussing av trappeoppganger – Igangsetting og oppfølging
- Etablering av digitale nøkler
- Fjerning av gjerdet mellom oss og naboborettslag, samarbeid, dialog og prosess. Tilrettelegging for mulig felles bakgård.
- Sikre god økonomistyring, reforhandle kontrakter og avtaler m.m., reforhandle lån, søke tilskudd til offentlige støtteordninger og rapportere på resultater.
- Oppfølging av forsikrings saker, innhenting av tilstandsrapport
- Fest og sosiale tiltak, herunder også informasjonsmøter, samt dugnader
- Beboersaker og oppfølging av bygg/byggesaker, herunder oppfølging pålegg Plan- og bygningsetaten, støy/klagesaker, konflikter m.m.
- Reduserte husleie/felleskostnader med 10 prosent.

Styret har bestått av totalt syv personer, og er et utvidet styre med et ekstra styremedlem og et ekstra varamedlem sammenlignet med tidligere styrever. Årsaken til dette var flere. Styret hadde høye ambisjoner og ønsket å ha kompetanse og kapasitet til å gjennomføre ambisiøse prosjekter. I tillegg ønsket ikke det foregående styret å ta gjenvalg, og det var følgelig viktig å legge et godt grunnlag for fremtidige styrever og rekruttering, ved å bygge opp bredere kompetanse blant flere beboere i styrearbeidet. Vi har jobbet svært godt sammen og har utviklet et godt teamarbeid både strategisk, faglig og sosialt. Vi håper dette også vil medvirke til en lettere rekruttering til styret fremover og at vi har etablert et godt fundament for fremtiden.

Noen utvalgte hendelser i året som gikk, per måned:

Juni 2021

- Første nyhetssak på Vibbo legges ut (og samme dag som protokollen fra generalforsamlingen signeres). Nye saker kommer deretter løpende.
- Styret konstitueres, og en rekke prosjektteam etableres
- «Ny» Telia-avtale inngås med fremforhandling av Telia-kompensasjon pga. internett-feil.
- Styret sier opp forretningsførerkontrakten med OBOS Eiendomsforvaltning (ny avtale blir senere fremforhandlet og med lavere kostnader)
- Flere «gamle» avtaler/krav avsluttes/reforhandles/bestrides.
- Dugnad gjennomføres

Juli 2021

- Fremforhandlet ny og ennå lavere rente på lån

- En gammel bankgaranti oppdages i regnskapet, og stoppes umiddelbart (sparer oss for ca. kr 30.000,- i året) og samtidig fremforhandles avtale om at vi får refundert nesten kr 60.000,- fra OBOS-banken fra tidligere år.
- Det inngås avtale med Oslo kommune om forlengelse av bomiljøtilskudd på kr 50.000,- som ellers ville gått tapt.

August 2021

- Avtale med vaktmesterkompaniet angående snøbrøyting sies opp. Styret håndterer dette inntil videre selv, herunder vaktmestertjenester. Eventuell bestillinger av bistand håndteres ved behov.
- Styret jobber med interne støyklager og byggesaker
- Befaringer og anbudsprosesser knyttet til prosjekter bakgård og oppganger

September 2021

- Arbeider knyttet til dører/portdører m.m.
- Planlegging og fremdriftsplan for neste års budsjett
- Gjennomgang av tilbud entreprenører og byggeprosjekter

Oktober 2021

- Dugnad gjennomføres
- Informasjonsmøte i bakgården for alle beboere angående bakgårdsprosjekt, trappeoppganger og planer.
- Inngåelse av ny fortetningsførerkontrakt etter reforhandlinger.
- Avtale om digitale nøkler på fellesdører inngås og etableres. Og alle leiligheter får tilbud om digital nøkkel på private dører med rabatt via borettslaget. Svært mange leiligheter takker ja og får dette installert.

November 2021

- Husleien reduseres med 10 prosent
- Kontraktinngåelse med entreprenør
- Prosjekt for bakgård igangsettes.
- Prosjekt for oppussing av trappeoppgang igangsettes.
- Frivillig ekstraordinær dugnad for å klargjøre bakgårdsprosjekt gjennomføres
- På grunn av ustabil internett, oppgraderes/trekkes en helt ny internettkabel som borettslaget investerer i.
- «Block party» gjennomføres i alle gårdene 29, 31 og 33. Eller «Leilighets-crawl» og «post-pandemi-party» – kjært barn har...
- Arbeid med Radonmåling og utbedring – oppfølging av sak som strandet i 2016
- Arbeid med å fjerne gamle el-kabler i oppganger påbegynnes.
- Borettslaget får utbetalt 50.000,- i bomiljøtilskudd for bakgården
- Infomøte og invitasjon alle beboere for å vurdere fargeprøver og velge farger.
- Maling i oppgangen i 31 påbegynnes.
- Små gravemaskiner ruller inn i bakgård og gammelt dekke fjernes.

Desember 2021

- Styret avholder siste styremøte i 2021, totalt 20 saker står på dagsordenen, inkludert eventuelt saker.
- Budsjettarbeid
- Mottak av Opak-rapport bestilt av styret i anledning utbedring av skader i kjeller

- Navneendring og profileringsarbeid
- Nyhetssak blir 25 publiseres på Vibbo

Januar 2022

- Avtale med OBOS inngås hvor vi etter hvert skal bli samarbeidspartner/prøveprosjekt i Norge for utvikling av digitale nøkkelløsning som også inkluderer «calling-anlegg»
- Inngåelse av ny forsikringsavtale for borettslaget ved skader og bekjempelse av skadedyr

Februar 2022

- Gjerdet mellom vårt borettslag og naboborettslaget fjernes. Tear down this wall!

Mars 2022

- Borettslaget søker kr 200.000,- til offentlig tilskudd til sykkelparkering med mer i bakgården. Flere søknader under trappene.
- Pågående arbeider dører/portdører/callinganlegg
- Brannvernkontroll
- Sakspapirer og innkalling til generalforsamling

Styret anser at bomiljøet vårt – i all hovedsak – er svært godt og med god stemning, engasjement og preget av et godt og konstruktivt samarbeidsklima. Styret takker også alle beboere for å ha utvist toleranse og godt naboskap i en periode preget av mye bygningsarbeider og vedlikeholdsprosjekter.

Godt naboskap og kollektiv vilje og evne til å gjøre borettslaget bedre er til syvende og sist vår viktigste ressurs!

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 717 857,-.

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Avvik mot budsjett skyldes reduksjon av felleskostnadene i november 2021.

Andre inntekter, kr 107 957,-, består i hovedsak av tilbakeført garantiprovisjon fra OBOS-banken og tilskudd fra Oslo kommune. Se note 3

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 326 103,-.

Dette er omtrent som budsjettet, men det forekommer noen mindre avvik. Merkostnadene er under drift og vedlikehold og energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 314 213,- 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 31.12.2021 kr 3 349 205,- 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 203 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med noe høyere energikostnader i 2022 og styret vil følge med på prisutviklingen på strøm i 2022 og iverksette tiltak om nødvendig.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Motzfeldtsgate 29/31/33

Konklusjon

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

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap for 2021• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

**BORETTSLAGET 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	2021	2020	2021	2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 120 415	877 186	1 120 415	3 349 205
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	314 213	458 666	247 000	209 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -630 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15 6 410 839	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -3 866 262	-215 437	-229 000	-117 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 228 790	243 229	18 000	92 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 349 205	1 120 415	1 138 415	3 441 205
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 457 590	1 178 604		
Kortsiktig gjeld	-108 385	-58 189		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 349 205	1 120 415		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 609 900	1 634 232	1 634 000	1 488 000
Andre inntekter	3	107 957	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 717 857	1 634 232	1 634 000	1 488 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 779	-7 445	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-81 125	-78 878	-80 000	-73 000
Konsulenthonorar	7	-29 538	-846	-25 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-263 056	-66 773	-206 000	-203 000
Forsikringer		-144 555	-128 427	-132 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-277 724	-317 714	-332 000	-286 000
Energi/fyring		-178 806	-89 077	-100 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-161 934	-178 701	-176 000	-177 000
Andre driftskostnader	10	-101 718	-125 073	-172 000	-112 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 326 103	-1 072 804	-1 312 000	-1 235 000
DRIFTSRESULTAT		391 754	561 428	322 000	253 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 826	19 214	0	17 000
Finanskostnader	12	-96 367	-121 976	-75 000	-61 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-77 541	-102 762	-75 000	-44 000
ÅRSRESULTAT		314 213	458 666	247 000	209 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		314 213	458 666		

BALANSE

	Note	2021	2 020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 151 129	8 151 129
Tomt		708 000	708 000
Andre varige driftsmidler	14	630 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		9 489 129	8 859 129
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		127	173
Kundefordringer		0	21 244
Forskuddsbetalte kostnader		45 709	44 151
Driftskonto OBOS-banken		2 203 749	446 900
Sparekonto OBOS-banken		1 208 005	666 137
SUM OMLØPSMIDLER		3 457 590	1 178 604
SUM EIENDELER		12 946 719	10 037 733
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 900	2 900
Opptjent egenkapital		3 973 881	3 659 668
SUM EGENKAPITAL		3 976 781	3 662 568
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 365 003	3 820 426
Borettsinnskudd	16	2 496 550	2 496 550
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 861 553	6 316 976
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 875	12 311
Leverandørgjeld		61 012	31 497
Påløpte renter		698	492
Påløpte avdrag		4 875	4 875
Annen kortsiktig gjeld	17	25 925	9 015
SUM KORTSIKTIG GJELD		108 385	58 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 946 719	10 037 733
Pantstillelse	18	12 678 150	9 059 575
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2022

Styret i Borettslaget Motzfeldtsgate 29/31/33

Gyrd Steen

Tone Sofie Aglen

Tarjei Benjaminsen

Simen Gulliksen

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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 435 852
Internett	93 744
Kabel-tv	80 304
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 609 900

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Tilbakeført garantiprovisjon tidligere år	57 922
Tilskudd Oslo kommune	50 000
SUM ANDRE INNETEKTER	107 957

NOTE: 4**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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 779.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-26 250
---------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 288
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-29 538
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-191 415
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-24 877
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-15 300
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-17 400
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 275
--------------------------------------	--------

Kostnader dugnader	-6 789
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-263 056
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-175 117
-----------------------	----------

Feieavgift	-5 985
------------	--------

Renovasjonsavgift	-96 622
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-277 724
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 565
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 409
Vaktmestertjenester	-4 346
Renhold ved firmaer	-47 809
Snørydding	-6 735
Andre fremmede tjenester	-2 621
Andre kontorkostnader	-625
Porto	-449
Bankgebyr	-2 853
Velferdskostnader	-1 307
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-101 718

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 868
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	275
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 683
SUM FINANSINNEKTER	18 826

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-373
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-35 052
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-47 057
Garantiprovisjon	-13 885
SUM FINANSKOSTNADER	-96 367

NOTE: 13**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: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Uteanlegg	
Tilgang 2021	630 000
	630 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	630 000

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1997	-390 000	
Nedbetalt tidligere	355 875	
Nedbetalt i år	19 500	-14 625

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,98 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-4 571 398	
Nedbetalt tidligere	785 097	
Nedbetalt i år	3 786 301	0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-6 410 839	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	60 461	-6 350 378

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-6 365 003
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	- 2 305 400
Økning 2008	-104 750
Økning 2017	-86 400

SUM BORETTSINNSKUDD	-2 496 550
----------------------------	-------------------

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørfaktura	-25 925
--------------------------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-25 925
-----------------------------------	----------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 410 150
Pantelån	6 365 003
Påløpte avdrag	4 875
TOTALT	8 780 028

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 151 129
Tomt	708 000
TOTALT	8 859 129

GODTGJØRELSER (Styret)

I henhold til budsjett, foreslås et styrehonorar på kr 70.000,-.

Kommentar: Styrehonorarer er foreslått uendret fra tidligere år, selv om at styret i inneværende periode har vært utvidet med et ekstra styremedlem og et ekstra varamedlem (totalt 7 personer mot tidligere 5 medlemmer), noe som i praksis medfører en reduksjon i styrehonoraret, per medlem, på over 28 prosent fra tidligere.

INNKOMNE FORSLAG

Sak A) Navneendring

Forslagstiller: Styret

Bakgrunn

Navnet til borettslaget vårt i dag lyder: **Borettslaget Motzfeldtsgate 29/31/33.**

Navnet til borettslaget vårt er både vanskelig å huske og har lite egenverdi. Det oppstår ofte feil i korrespondanse med andre interessenter og er til dels tidkrevende å benytte i det daglige. Det er flere borettslag i samme gate og med samme navn, men med ulike numre til slutt i navnet. Det igjen skaper forvirring og gir lite merverdi. Samtidig har vi flere naboborettslag rundt oss med langt bedre navn, slik som vår nærmeste nabo: Tøyenhagen borettslag.

Det foreslås at borettslaget vårt skifter navn, til: **Botanisk hage borettslag.**

Vurdering

Botanisk hage er trolig det mest kjente «landemerket» i våre nærområder. Ikke bare beboere i nærområdet, men byens innbyggere generelt og ikke minst turister, besøker hyppig Norges eldste botaniske hage, etablert i 1814 og som for øvrig var startskuddet for det meste som nå finnes i bydelen vår. Botanisk hage er også i Europeisk målestokk spesiell flott.

Vårt borettslag er det borettslaget som ligger nærmest inngangen til Botanisk hage mot bysiden. Det er langt i fra unaturlig å ta eierskap til plasseringen og bygge identitet rundt Botanisk hage.

I anledning av at vi pusser opp bakgården vår, samt jobber med å åpne opp mellom oss og nabobakgården, er heller ikke navnet dumt – det viser ambisjoner og betydning av hagen. Kanskje det til og med medfører litt ekstra fokus på beplantning og videre utvikling? Vi søker også tilskudd fra myndigheter, og det nye navnet svekker nok ikke muligheten vår for å bli tilskuddsmottaker i den store søkerbunken.

Utrolig nok har ingen andre borettslag tatt navnet i Norge. Ei heller andre virksomheter eller lignende har registrert navnet til hinder for oss. Og har vi først fått det så er det «vårt». Vi har snakket både med Brønnøysundregistrene, Patentstyret (varemerkeregistrering) og andre – tilbakemeldingene er svært positive og av typen: Dette er en «no-brainer!».

Man skal selvsagt ikke overdrive betydningen av navn på et borettslag og selv fine biler har et intetsigende bilskilt, og vi er ikke et kult produkt (eller?). Men skal du fortelle noen hvor du bor eller invitere bekjente på besøk for første gang, er ikke det nye navnet til hinder, samt ei heller vil det svekke verdien om du en eller annen gang i fremtiden må selge leiligheten og få folk på visning.

Navneendringen vil i utgangspunktet ikke medføre nevneverdige merkostnader. Organisasjonsnummeret vårt vil bestå som før.

Styret er ganske entusiastisk til navneendringen. Styret er så heldig å ha et styremedlem – Simen Gulliksen – som jobber i det daglige som grafisk designer, og han har sågar begynt å arbeide med en logo/designelement som er under utvikling og som ytterligere kan styrke vår nye «merkevare».

Alternative navn er blitt diskutert av styret, uten å finne bedre alternativer etter en totalvurdering.

Forslag til vedtak:

Borettslaget skifter navn til: **Botanisk hage borettslag**

Nødvendige endringer i dokumenter og lignende, slik som vedtekter, registeroppføringer, hjemmesider og annet, oppdateres/endres tilsvarende som følge av navneendringen.

STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Tone Sofie Aglen Motzfeldts gate 31

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Gyrd Steen Motzfeldts gate 33 A

Tarjei Benjaminsen Motzfeldts gate 29 A

Simen Gulliksen Motzfeldts gate 29 B

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Charlotte Hikaru I Kjendlie Motzfeldts gate 29 A
2. Asbjørn Rydland Motzfeldts gate 33 B

I styret for Motzfeldtsgate 29-31-33 Brl

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret består av tre til fire faste medlemmer og to til tre varamedlemmer, og kan kontaktes på epost: motzfeldtsgt29-31-33@styrommet.no. Styret bruker primært Vibbo som informasjon- og kommunikasjonskanal for borettslaget, samt benytter mail og Vibbo levert av OBOS som et ledd i en digitaliseringsprosess. Borettslaget har også en egen Facebook gruppe («Motzfeldts gate 29-33») hvor naboer kan diskutere/legge ut relevante ting, men som imidlertid ikke er en prioritert kanal i formell dialog, da man ikke kan garantere at alle beboere er på Facebook til enhver tid.

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 har for tiden sag opp avtaler med vaktmestertjenester, og utfører dette selv eller foretar bestillinger ved behov. Om det er hensiktsmessig å inngå en ny avtale med vaktmestertjenester vil bli vurdert i et nytte/kostperspektiv, samt muligens i ett nærmere samarbeid med naboborettslag etter hvert. Det samme gjelder snørydding.

Renhold

Selskapet Coor tar seg av renhold av trappeoppganger.

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. Borettslaget har også etablert løsning for digitale nøkler (Obos-nøkler).

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 slokkeutstyr 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.

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, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

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.
2021 - 2022	Bakgård	Oppussing av ny bakgård. Nytt dekke, rivning av gamle søppelskur, bygging av nytt, el-arbeider/belysning m.m.
2021 - 2022	Trappeoppganger	Maling og oppussing av alle trappeoppganger, el-arbeider. m.m.

5732 Motzfeldtsgate 29-31-33 Brl

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)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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