



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 980 012
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SELJEVEIEN 15
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 28.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 777 850	1 996 506
Sum inntekter		1 777 850	1 996 506
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 014 000	1 256 720
Sum kostnader		1 071 050	1 313 770
Driftsresultat		706 800	682 736
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 832	1 025
Sum finansinntekter		1 832	1 025
Annen finanskostnad		451 777	393 784
Sum finanskostnader		451 777	393 784
Netto finans		-449 945	-392 759
Resultat før skattekostnad		256 856	289 977
Årsresultat		256 856	289 977
Totalresultat		256 856	289 977
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		256 856	289 977
Sum overføringer og disponeringer		256 856	289 977



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		140 013 709	140 012 510
Sum varige driftsmidler		140 013 709	140 012 510
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		140 013 709	140 012 510
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	35
Andre fordringer		40 233	83 145
Sum fordringer		40 303	83 180
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		272 651	131 353
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		272 651	131 353
Sum omløpsmidler		312 954	214 533
SUM EIENDELER		140 326 662	140 227 043

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		898 604	641 748
Sum opptjent egenkapital		898 604	641 748
Sum egenkapital		1 023 604	766 748
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 349 483	7 473 456
Øvrig langsiktig gjeld		131 848 464	131 848 464
Sum annen langsiktig gjeld		139 197 947	139 321 920
Sum langsiktig gjeld		139 197 947	139 321 920
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 449	38 981
Leverandørgjeld		66 145	7 297
Annen kortsiktig gjeld		36 518	92 097
Sum kortsiktig gjeld		105 112	138 375
Sum gjeld		139 303 059	139 460 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		140 326 662	140 227 043



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 431516

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 980 012
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SELJEVEIEN 15
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 917 980 012
BORETTSLAGET SELJEVEIEN 15

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 777 850	1 996 506
Sum inntekter		1 777 850	1 996 506
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 014 000	1 256 720
Sum kostnader		1 071 050	1 313 770
Driftsresultat		706 800	682 736
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 832	1 025
Sum finansinntekter		1 832	1 025
Annen finanskostnad		451 777	393 784
Sum finanskostnader		451 777	393 784
Netto finans		-449 945	-392 759
Resultat før skattekostnad		256 856	289 977
Årsresultat		256 856	289 977
Totalresultat		256 856	289 977
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		256 856	289 977
Sum overføringer og disponeringer		256 856	289 977



Organisasjonsnr: 917 980 012
BORETTSLAGET SELJEVEIEN 15

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		140 013 709	140 012 510
Sum varige driftsmidler		140 013 709	140 012 510

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		140 013 709	140 012 510
--------------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		70	35
Andre fordringer		40 233	83 145
Sum fordringer		40 303	83 180

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		272 651	131 353
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		272 651	131 353

Sum omløpsmidler		312 954	214 533
-------------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		140 326 662	140 227 043
----------------------	--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	898 604	641 748
Sum opptjent egenkapital	898 604	641 748
Sum egenkapital	1 023 604	766 748
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 349 483	7 473 456
Øvrig langsiktig gjeld	131 848 464	131 848 464
Sum annen langsiktig gjeld	139 197 947	139 321 920
Sum langsiktig gjeld	139 197 947	139 321 920
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 449	38 981
Leverandørgjeld	66 145	7 297
Annen kortsiktig gjeld	36 518	92 097
Sum kortsiktig gjeld	105 112	138 375
Sum gjeld	139 303 059	139 460 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	140 326 662	140 227 043



Organisasjonsnr: 917 980 012
BORETTSLAGET SELJEVEIEN 15

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6868
BORETTSLAGET SELJEVEIEN 15



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SELJEVEIEN 15

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 18:00 og lukker 10. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6868>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Velkommen til beboermøte på Hasle Linie Gastropub 7. mai kl. 19:00.

Styret inviterer alle beboere til et uformelt beboermøte tirsdag 7. mai kl. 19:00 på Hasle Linie Gastropub (Vinslottet).

Møtet er helt uavhengig av det digitale årsmøtet og tilhørende avstemning. Hensikten er å skape en uformell arena der vi kan dele ideer, innspill og synspunkter knyttet til drift, vedlikehold og mulige forbedringer i borettslaget.

Det vil ikke fattes noen formelle beslutninger denne kvelden – men vi håper på gode diskusjoner, nyttige innspill og en hyggelig anledning til å bli bedre kjent med naboene.

Vel møtt!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer



6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET SELJEVEIEN 15



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Terje Wenner er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 6868 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000

Styrets innstilling

Godtgjørelsen har vært uendret i flere år. Økning er forslått til 65.000 fra kroner 50.000. Ny sum er fortsatt det halve av tilsvarende borettslag.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 65 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Vedtakens § 8. Styret

1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

Generalforsamlingen velger styret.

2) Styremedlemmer kan velges for 1 eller 2 år av gangen.

3) Styremedlemmer kan gjenvelges.

4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- André Odde



Jeg ønsker å bidra til et trygt, trivelig og velfungerende borettslag



Styrets årsrapport

Antall styremøter

5 styremøter avholdt

- Energiforbruk og målere var oppe i flere møter – det for å sikre at måling og fordeling er korrekt mellom Brl. 15,17, 19-21
- Tett oppfølging av økonomi, som hele tiden lå på grensen til ekstra låneopptak. Planer for at Brl. Skal ha 300.000 + felleskostnad på sparekonto
- Budsjettarbeid
- Noen mindre saker om utomhusområdet
- Ventilasjon – oppfølging og endring av leverandør, og justering for å optimalisere forbruk

Reforhandling av avtaler og drift

- Gartneravtalen med Toma reforhandlet. Det ble ingen fellesavtale for hele Frydenberg. Vi har fornyet med Toma, som har redusert prisen med 20%, fra sesongen 2025
- Innhentet tilbud fra Internettleverandører for å være klar med ny avtale fra august.
- Vedlikeholdsavtalen på ventilasjonsaggregat er reforhandlet med 15% lavere pris
- Borettslaget leier ikke inn eller har noen avtale med vaktmester, styret tar forefallende oppgaver for å holde kostnadene nede.

Samarbeid med andre boligselskaper

Driftsforeningen ivaretar drift på hele Frydenberg området. Nytt er at alle 5 områder er representert i styret. Styreleder hos oss deltar på vegne av borettslagene 15, 17 og 19/21.

Oppgaver gjennom året: Skifte treplating ved basseng, reparert lysstolper på området, inngå vinteravtale/snømåking, inngå sommeravtale/gartner, fått i stand gjesteparkering ved utsiden av bom.

Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

Heisstopp noen ganger, som gir betydelig ulempe for beboere. Kombinasjon av egen innsats og god service har gjort at stoppene ikke har vært langvarige.

Større vedlikeholdsprosjekter

- Mulig mindre lekkasje på taket, undersøkes ila 2.nd kvartal
- Mulig skifte av energimålere i alle leiligheter – ca. totalkostnad 120.000
- Planlegger for å male veggene i oppgangen. Styret vurderer om det skal utføres på dugnad. Tilbud fra malermester kr. 190.000,- inkl. mva.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes innkreving av eiendomsskatt.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostander til drift og vedlikehold av bygninger og lavere forsikringspremie.

Resultat

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

Disponible midler

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**BORETTSLAGET SELJEVEIEN 15
ORG.NR. 917 980 012, KUNDENR. 6868**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		76 158	-95 147
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		256 856	289 977
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-123 973	-118 027
Endring egenkapital i fellesanlegg	15	-1 199	-646
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		131 684	171 304
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		207 842	76 158
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		312 954	214 533
Kortsiktig gjeld		-105 112	-138 375
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		207 842	76 158



BORETTSLAGET SELJEVEIEN 15
ORG.NR. 917 980 012, KUNDENR. 6868

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 777 850	1 562 704	1 737 000	1 827 903
Andre inntekter		0	433 802	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 777 850	1 996 506	1 737 000	1 827 903
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-8 304	-6 876	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-67 525	-64 215	-68 000	-71 000
Konsulenthonorar	6	-11 800	-8 875	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-207 018	-525 263	-225 000	-255 000
Forsikringer		-72 011	-75 246	-104 000	-92 000
Kommunale avgifter	8	-285 367	-276 410	-240 000	-276 000
Andre anlegg	9	-7 992	-7 992	-9 000	-9 000
Kostnader sameie	15	-40 350	-37 674	-43 000	-43 000
Energi/fyring	10	-181 794	-131 947	-250 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-73 800	-72 816	-73 800	-65 000
Andre driftskostnader	11	-58 039	-49 406	-51 000	-53 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 071 050	-1 313 770	-1 136 850	-1 217 000
DRIFTSRESULTAT		706 800	682 736	600 150	610 903
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 832	1 025	0	0
Finanskostnader	13	-451 777	-393 784	-441 000	-445 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-449 945	-392 759	-441 000	-445 000
ÅRSRESULTAT		256 856	289 977	159 150	165 903
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		256 856	289 977		



BORETTSLAGET SELJEVEIEN 15

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	126 000 000	126 000 000
Tomt		14 000 000	14 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	13 709	12 510
SUM ANLEGGSMIDLER		140 013 709	140 012 510
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	35
Forskuddsbetalte kostnader		11 215	6 150
Energiavregning	16	29 018	76 995
Driftskonto OBOS-banken		272 628	131 331
Sparekonto OBOS-banken		23	22
SUM OMLØPSMIDLER		312 954	214 533
SUM EIENDELER		140 326 663	140 227 043
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 5000 * 25		125 000	125 000
Opptjent egenkapital		898 604	641 748
SUM EGENKAPITAL		1 023 604	766 748
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 349 483	7 473 456
Borettsinnskudd	18	131 848 464	131 848 464
SUM LANGSIKTIG GJELD		139 197 947	139 321 920
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 518	16 892
Leverandørgjeld		66 145	7 297
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250.000)		0	0
Påløpte renter		2 449	38 981
Annen kortsiktig gjeld		0	75 205
SUM KORTSIKTIG GJELD		105 112	138 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		140 326 663	140 227 043
Pantstillelse	19	152 199 000	158 369 000
Garantiansvar	15	55 047	34 239

Oslo, 02.04.2025 (regnskapet er digitalt signert)

Styret i Borettslaget Seljeveien 15

Terje Wenner

Espen Johnsgård

Ragnar Slette

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 663 116
TV/Internett	73 800
Eiendomsskatt 1.kvartal	10 234
Eiendomsskatt 2.kvartal	10 234
Eiendomsskatt 3.kvartal	10 234
Eiendomsskatt 4.kvartal	10 234
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 777 850

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050
------------------------------	---------------

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 2023/2024, og er på kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 417, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 304.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 300
Energihuset Market as	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	-11 800

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 187
Drift/vedlikehold VVS	-19 872
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-67 886
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 518
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-9 281
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 496
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 777
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-207 018

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-44 754
Vann- og avløpsavgift	-185 995
Renovasjonsavgift	-54 618
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-285 367

NOTE: 9**ANDRE ANLEGG**

5810 Frydenberg Garasjesameie	-7 992
SUM ANDRE ANLEGG	-7 992

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-181 794
SUM ENERGI / FYRING	-181 794

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

Lyspærer og sikringer	-3 464
Renhold ved firmaer	-44 909
Andre fremmede tjenester	-5 464
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 417
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 741
Øreavrunding	11
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-58 039

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter bank	1 358
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	438
Andre renteinntekter	37
SUM FINANSINNEKTER	1 832

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-451 777
SUM FINANSKOSTNADER	-451 777

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført 1.1.	140 000 000
Utskillelse av tomt	-14 000 000
SUM BYGNINGER 31.12.	126 000 000

Gnr.126/bnr.153

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

NOTE: 15**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4,2 % av Frydenberg Driftsforening.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg Driftsforening og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Frydenberg Driftsforening og utgjør kr 55.047

Selskapets andel i Frydenberg Driftsforening vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Frydenberg Driftsforening er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Innbetalt A-konto	-431 417
SUM INNETEKT	-431 417

KOSTNADER

Fjernvarme	365 556
Strøm	94 879
SUM KOSTNADER	460 435

SUM ENERGIAVREGNING, innkreves/tilbakebetales i 2025 29 018

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-8 000 000
Nedbetalt tidligere	526 544
Nedbetalt i år	123 973
	-7 349 483
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 349 483

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2018	-131 848 464
SUM BORETTSINNSKUDD	-131 848 464

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	131 848 464
Pantelån	7 349 483
TOTALT	139 197 947

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	126 000 000
Tomt	14 000 000
TOTALT	140 000 000

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET SELJEVEIEN 15.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-04 08:37:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OTHFD-QE88E-HW0B4-2Y214-5JZ3E-IEP15

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.05.25

Selskapsnummer: 6868 Selskapsnavn: BORETTSLAGET SELJEVEIEN 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Terje Wenner er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 65 000,-.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

André Odde



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oeef@obos.no

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