



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 366 630
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SEILDUKSGATA 5A OG B
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		803 353	795 206
Sum inntekter		803 353	795 206
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	34 230
Annen driftskostnad		1 526 398	1 133 169
Sum kostnader		1 567 474	1 167 399
Driftsresultat		-764 121	-372 193
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 817	459
Sum finansinntekter		1 817	459
Annen finanskostnad		97 841	44 177
Sum finanskostnader		97 841	44 177
Netto finans		-96 024	-43 718
Resultat før skattekostnad		-860 145	-415 911
Årsresultat		-860 145	-415 911
Totalresultat		-860 145	-415 911
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-860 145	-415 911
Sum overføringer og disponeringer		-860 145	-415 911



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 898 360	7 898 360
Sum varige driftsmidler		7 898 360	7 898 360
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 898 360	7 898 360
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 390	2 446
Sum fordringer		5 390	2 446
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		387 368	149 704
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		387 368	149 704
Sum omløpsmidler		392 758	152 149
SUM EIENDELER		8 291 118	8 050 510

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 224 536	3 084 681
Sum opptjent egenkapital		2 224 536	3 084 681
Sum egenkapital		2 225 836	3 085 981
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 378 143	1 494 264
Øvrig langsiktig gjeld		3 407 941	3 407 941
Sum annen langsiktig gjeld		5 786 084	4 902 205
Sum langsiktig gjeld		5 786 084	4 902 205
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 997	22 954
Leverandørgjeld		230 877	31 485
Annen kortsiktig gjeld		10 324	7 885
Sum kortsiktig gjeld		279 198	62 324
Sum gjeld		6 065 282	4 964 529
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 291 118	8 050 510



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 642472

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 366 630
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SEILDUKSGATEN 5
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 18.07.2024



Organisasjonsnr: 948 366 630
BORETTSLAGET SEILDUKSGATEN 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		803 353	795 206
Sum inntekter		803 353	795 206
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	34 230
Annen driftskostnad		1 526 398	1 133 169
Sum kostnader		1 567 474	1 167 399
Driftsresultat		-764 121	-372 193
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 817	459
Sum finansinntekter		1 817	459
Annen finanskostnad		97 841	44 177
Sum finanskostnader		97 841	44 177
Netto finans		-96 024	-43 718
Resultat før skattekostnad		-860 145	-415 911
Årsresultat		-860 145	-415 911
Totalresultat		-860 145	-415 911
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-860 145	-415 911
Sum overføringer og disponeringer		-860 145	-415 911



Organisasjonsnr: 948 366 630
BORETTSLAGET SEILDUKSGATEN 5

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		7 898 360	7 898 360
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 898 360	7 898 360
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 390	2 446
Sum fordringer		5 390	2 446
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		387 368	149 704
Sum omløpsmidler		392 758	152 149
SUM EIENDELER		8 291 118	8 050 510
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 224 536	3 084 681



Sum opptjent egenkapital	2 224 536	3 084 681
Sum egenkapital	2 225 836	3 085 981
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 378 143	1 494 264
Øvrig langsiktig gjeld	3 407 941	3 407 941
Sum annen langsiktig gjeld	5 786 084	4 902 205
Sum langsiktig gjeld	5 786 084	4 902 205
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 997	22 954
Leverandørgjeld	230 877	31 485
Annen kortsiktig gjeld	10 324	7 885
Sum kortsiktig gjeld	279 198	62 324
Sum gjeld	6 065 282	4 964 529
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 291 118	8 050 510



Organisasjonsnr: 948 366 630
BORETTSLAGET SEILDUKSGATEN 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Seildukgaten 5
avholdes tirsdag 28. mai 2024 kl.18 på Grünerløkka skole.

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 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret, 36 000kr

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring:
Styret foreslår å endre borettslagets navn fra Borettslaget Seildukgaten 5, til Borettslaget Seildukgata 5a og b
- B) Vedtektsendring:
Styret foreslår å endre signaturrett til "Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap"
- C) Styret foreslår å innføre et generelt tillegg i fellesutgiftene for andeler med balkong på 150 kr (1999 kroner). Tillegget kan indeksreguleres årlig.
- D) Forslag til ordensregel:
Det er ikke lov til å henge noe utenfor balkongen, blomsterkasser o.l. må henge på innsiden av balkongen.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år

Oslo, 03.05.2024
Styret i Borettslaget Seildukgaten 5

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cathrine Juul	Seilduksgata 5
Styremedlem	Lasse Aastorp Kilvær	Seilduksgata 5 B
Styremedlem	Anders Olsen Svendal	Seilduksgata 5 A
Varamedlem	Ketil Buan	Seilduksgata 5
Varamedlem	Madel Anna G Rosland	Seilduksgata 5

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Seilduksgaten 5

Borettslaget består av 13 andelsleiligheter.

Borettslaget Seilduksgaten 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948366630, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 340

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 Seilduksgaten 5 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Det har vært avholdt 9 ordinære styremøter i perioden styret har sittet. Ellers har styrets medlemmer hatt løpende kontakt via mail og telefon. I tillegg til ordinær drift har styret jobbet med følgende saker:

- Fordelingsnøkkel for fellesutgifter og felleslån
- Bygningsmessige utbedringer for å heve brannsikkerheten
- Rehabilitering av balkonger i B-oppgangen
- Innhente rapport rundt fuktighet i kjelleren
- Bytte av ventilasjonsvifte på taket
- Innhente anbud på skifte av vinduene
- Innføre tillegg i fellesutgiftene for andeler med balkong

Sommerfesten ble avholdt siste skoledag. Det ble anskaffet juletre til bakgården og gjennomført tenning av treet med besøk av nisse. Det har vært avholdt to dugnader, en høst og en vår.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Det er beregnet kr 280 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Seilduksgaten 5.

Lån

Borettslaget Seilduksgaten 5 har lån i Husbanken og OBOS boligkreditt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

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 SEILDUKSGATEN 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET SEILDUKSGATEN 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

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 for årsregnskapet 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 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: K7EW4-1QZGH-OCDES-FOYG3-3Z11L-503W8



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-02 18:59:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: K7EW4-1QZGH-OCDES-FOYG3-3Z11L-503W8

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



BORETTSLAGET SEILDUKSGATEN 5 ORG.NR. 948 366 630, KUNDENR. 5206

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap		Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		89 826	622 557	89 826	113 559
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-860 145	-415 911	-751 250	164 260
Tillegg for nye langsiktige lån	16	1 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-116 121	-116 820	-121 799	-116 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		23 734	-532 731	-873 049	48 260
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		113 560	89 825	-783 223	161 819
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		392 758	152 149		
Kortsiktig gjeld		-279 198	-62 324		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		113 560	89 825		

BESKYTTET



BORETTSLAGET SEILDUKSGATEN 5 ORG.NR. 948 366 630, KUNDENR. 5206

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		92 123	90 170	90 720	92 136
Innkrevde felleskostnader	2	693 980	705 036	672 280	1 117 864
Andre inntekter	3	17 250	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		803 353	795 206	763 000	1 210 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 076	-4 230	-4 250	-5 000
Styrehonorar	5	-36 000	-30 000	-30 000	-36 000
Revisjonshonorar	6	-8 349	-7 952	-8 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-78 680	-75 643	-77 000	-81 620
Konsulenthonorar	7	-20 313	-5 293	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-909 742	-514 382	-852 000	-280 000
Forsikringer		-161 293	-149 754	-153 000	-168 300
Kommunale avgifter	9	-201 655	-159 846	-172 000	-185 320
Energi/fyring		-88 847	-118 088	-100 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-31 044	-74 640	-32 000	-32 000
Andre driftskostnader	10	-26 476	-27 572	-14 000	-54 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 567 474	-1 167 399	-1 452 250	-935 740
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-764 121	-372 193	-689 250	274 260
DRIFTSRESULTAT		-764 121	-372 193	-689 250	274 260
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 817	459	0	0
Finanskostnader	12	-97 841	-44 177	-62 000	-110 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-96 024	-43 718	-62 000	-110 000
ÅRSRESULTAT		-860 145	-415 911	-751 250	164 260
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-860 145	-415 911		

BESKYTTET



BORETTSLAGET SEILDUKSGATEN 5
ORG.NR. 948 366 630, KUNDENR. 5206

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 273 360	7 273 360
Tomt		625 000	625 000
SUM ANLEGGSMIDLER		7 898 360	7 898 360
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3	0
Forskuddsbetalte kostnader		4 971	2 218
Andre kortsiktige fordringer	14	416	228
Driftskonto OBOS-banken		351 837	115 108
Sparekonto OBOS-banken		35 531	34 596
SUM OMLØPSMIDLER		392 758	152 149
SUM EIENDELER		8 291 118	8 050 510
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 13 * 100		1 300	1 300
Annen egenkapital	15	2 224 536	3 084 681
SUM EGENKAPITAL		2 225 836	3 085 981

BESKYTTET

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 378 143	1 494 264
Borettsinnskudd	17	3 407 941	3 407 941
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 786 084	4 902 205

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		10 324	7 885
Leverandørgjeld		230 877	31 485
Påløpte renter		12 667	1 130
Påløpte avdrag		25 331	21 824
SUM KORTSIKTIG GJELD		279 198	62 324

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **8 291 118** **8 050 510**

Pantstillelse	18	8 457 941	8 457 941
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2024

Styret i Borettslaget Seilduksgaten 5

Cathrine Juul

Lasse Aastorp Kilvær

Anders Olsen Svendal

BESKYTTET

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

BESKYTTET

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

Felleskostnader	427 248
Felleskostnader	129 128
Renter	79 996
Kabel-TV	31 044
Eiendomsskatt	26 564
Kapitalkostnader på IN-lån	91 935
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	188
Overført til kapitalkostnader	-92 123
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	693 980

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Pelias, viderefakturering Sameiet Seildukgata 5 C og D	17 250
SUM ANDRE INNTEKTER	17 250

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 076

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 36 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 258, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 349.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advokatene i OBOS	-11 719
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 594
SUM KONSULENTHONORAR	-20 313

BESKYTTET

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

Gowens AS	-264 791
Oslo Brannsikring AS	-367 425
Takst & Vindu spesialisten AS	-201 658
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	-4 210
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-838 084
Drift/vedlikehold bygninger	-46 437
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 252
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 969
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-909 742

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-26 580
Vann- og avløpsavgift	-100 855
Feieavgift	-1 020
Renovasjonsavgift	-73 200
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-201 655

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 555
Verktøy og redskaper	-1 946
Driftsmateriell	-3 996
Renhold ved firmaer	-4 768
Andre fremmede tjenester	-1 545
Andre kostnader tillitsvalgte	-258
Andre kontorkostnader	-53
Reisekostnader	-357
Bank- og kortgebyr	-2 293
Velferdskostnader	-5 706
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-26 476

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	882
Renter av sparekonto i OBOS-banken	935
SUM FINANSINNTEKTER	1 817

BESKYTTET

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-4 523
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-93 042
Renter på leverandørgjeld	-276
SUM FINANSKOSTNADER	-97 841

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	7 273
	360
SUM BYGNINGER	7 273
	360

Tomten ble kjøpt i 1984.

Gnr.228/bnr.340

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto (IN-lån)	416
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	416

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 218
Egenkapital fra IN tidligere	368
Egenkapital fra IN 2023	149 985
Reduksjon EK fra IN	0
	-143 817
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 224
	536

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

BESKYTTET

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

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

	-1 356	
Opprinnelig 2021	647	
	-1 000	
Økning i år	000	
Nedbetalt tidligere	40 459	
Nedbetalt i år	28 521	
		-2 287
		667

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,854 %. Løpetiden er 31 år.

	-2 350	
Opprinnelig, 1994	000	
	2 021	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	939	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	87 600	
Nedbetalt tidligere, IN	149 985	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-90 476

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

	-2 378	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	143	

NOTE: 17

	-3 171	
Opprinnelig 1984	041	
Tilleggsinnskudd 1997	-236 900	
	-3 407	
SUM BORETTSINNSKUDD	941	

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 407
	941
	2 378
Pantelån	143
Påløpte avdrag	25 331
Beregnete IN-forpliktelse	6 168
	5 811
TOTALT	416

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

	7 273
Bygninger	360
Tomt	625 000
	7 898
TOTALT	360

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565776. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.04 og 01.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Rehabiliterert balkong i andel 8	Balkongen var utett, og det viste seg at en konstruksjonsfeil gjorde at dekket var råttent og det var fare for at det kunne dette ned.
2023	Bygningsmessig oppgradering av fellesarealene for å øke brannsikkerheten	Borettslaget var pålagt å gjennomføre bygningsmessige tiltak for å øke brannsikkerheten
2023	Installasjon av felles brannvarslingsanlegg	Borettslaget var pålagt å installere felles brannvarslingsanlegg for å øke brannsikkerheten
2022	Bytte/restaurering av bunnledning	Kloakkrørene under gården var fra da gården ble bygd i 1890, og det var viktig å utbedre disse for å unngå lekkasje
2021	Installasjon av elektriske dørpumper	For å øke tilgjengeligheten, ble det installert elektriske dørpumper. Det ble gitt noe støtte fra Husbanken
2017 - 2018	Utbedring takterrasse pga. lekkasjer	Utbedring etter lekkasje fra takterrasse som er bygget tidligere. Forsikring dekker ikke skadene.
2012	Lekeplass	Rehabilitering av kvartalets felles lekeplass ble ledet av Borettslaget Seilduksgaten 5. De andre gårdene har betalt inn sine andeler.
2011 2005	Fasader og oppganger Nye balkonger	Rehabilitering av fasader og oppganger Balkonger bygget for seks leiligheter i oppgang B. Betalt av den enkelte andelseier.
1999	Nye balkonger	Balkonger bygget for tre leiligheter i oppgang A. Betalt av den enkelte andelseier.
1996 - 1996 1995 - 1995	Vedtatt å installere antenneanlegg Tilskudd fra O.K. Vedlikeholds- og Miljø	I 1995 fått ca. kr 450.000,- fra O. K. Vedlikeholds- og Miljøfond. Brukt til branntekniske mangler samt noe til fasade og trappeoppganger.

BESKYTTET