



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 187 538
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SIEBKESGATE 5
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		749 748	750 424
Sum inntekter		749 748	750 424
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 320
Annen driftskostnad		535 968	503 550
Sum kostnader		558 788	525 870
Driftsresultat		190 960	224 554
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 030	8 212
Sum finansinntekter		11 030	8 212
Annen finanskostnad		42 887	54 983
Sum finanskostnader		42 887	54 983
Netto finans		-31 857	-46 771
Ordinært resultat før skattekostnad		159 103	177 783
Ordinært resultat etter skattekostnad		159 103	177 783
Årsresultat		159 103	177 783
Totalresultat		159 103	177 783
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		159 103	177 783
Sum overføringer og disponeringer		159 103	177 783



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 829 817	4 829 817
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		4 829 818	4 829 818
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		117 945	117 690
Sum finansielle anleggsmidler		117 945	117 690
Sum anleggsmidler		4 947 763	4 947 508
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		98 029	562
Sum fordringer		98 029	562
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		320 314	332 162
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		320 314	332 162
Sum omløpsmidler		418 343	332 724
SUM EIENDELER		5 366 106	5 280 232



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 003 046	1 843 944
Sum opptjent egenkapital		2 003 046	1 843 944
Sum egenkapital		2 004 646	1 845 544
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 057 990	2 222 532
Øvrig langsiktig gjeld		1 188 600	1 188 600
Sum annen langsiktig gjeld		3 246 590	3 411 132
Sum langsiktig gjeld		3 246 590	3 411 132
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		243	231
Leverandørgjeld		114 627	23 326
Sum kortsiktig gjeld		114 870	23 557
Sum gjeld		3 361 460	3 434 689
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 366 106	5 280 232



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 633481

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 187 538
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SIEBKESGATE 5
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.07.2022



Organisasjonsnr: 931 187 538
BORETTSLAGET SIEBKESGATE 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		749 748	750 424
Sum inntekter		749 748	750 424
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 320
Annen driftskostnad		535 968	503 550
Sum kostnader		558 788	525 870
Driftsresultat		190 960	224 554
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 030	8 212
Sum finansinntekter		11 030	8 212
Annen finanskostnad		42 887	54 983
Sum finanskostnader		42 887	54 983
Netto finans		-31 857	-46 771
Ordinært resultat før skattekostnad		159 103	177 783
Ordinært resultat etter skattekostnad		159 103	177 783
Årsresultat		159 103	177 783
Totalresultat		159 103	177 783
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		159 103	177 783
Sum overføringer og disponeringer		159 103	177 783



Organisasjonsnr: 931 187 538
BORETTSLAGET SIEBKESGATE 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 829 817	4 829 817
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		4 829 818	4 829 818
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		117 945	117 690
Sum finansielle anleggsmidler		117 945	117 690
Sum anleggsmidler		4 947 763	4 947 508
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		98 029	562
Sum fordringer		98 029	562
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		320 314	332 162
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		320 314	332 162
Sum omløpsmidler		418 343	332 724
SUM EIENDELER		5 366 106	5 280 232

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600



Sum innskutt egenkapital	1 600	1 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 003 046	1 843 944
Sum opptjent egenkapital	2 003 046	1 843 944
Sum egenkapital	2 004 646	1 845 544
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 057 990	2 222 532
Øvrig langsiktig gjeld	1 188 600	1 188 600
Sum annen langsiktig gjeld	3 246 590	3 411 132
Sum langsiktig gjeld	3 246 590	3 411 132
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	243	231
Leverandørgjeld	114 627	23 326
Sum kortsiktig gjeld	114 870	23 557
Sum gjeld	3 361 460	3 434 689
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 366 106	5 280 232



Organisasjonsnr: 931 187 538
BORETTSLAGET SIEBKESGATE 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



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 2022

5178 Siebkesgate 5 Brl.





Til andelseierne i Siebkesgate 5 Brl.

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 14. juni 2022 kl. 18.00 i Gråbeinkvartalet bakgård.

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 Siebkesgate 5 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 Siebkesgate 5 Brl.
avholdes tirsdag 14. juni 2022 kl. 18.00 i Gråbeinkvartalet bakgård.

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) Fra styret: Vedlikehold av borettslagets tak (skifte)
- B) Fra styret: Vedlikehold av oppganger (maling)
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 31.05.2022
Styret i Siebkesgate 5 Brl.

Brynjar Bjerkem

Jon Horgen Friberg

Stig Arild Ulvedal Nes

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Brynjar Bjerkem	Siebkes Gate 5 B	2020 - 2022
Styremedlem	Jon Horgen Friberg	Siebkes Gate 5 A	2021 - 2023
Styremedlem	Stig Arild Ulvedal Nes	Siebkes Gate 5 B	2021 - 2023
Varamedlem	Helene Yvonne Bye	Siebkes Gate 5 A	2021 - 2022
Varamedlem	Sarah Elisabeth Winge-Sørensen	Siebkes Gate 5 A	2021 - 2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Siebkesgate 5 Brl.

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Siebkesgate 5 Brl. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931187538, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Siebkes Gate 5

Gårds- og bruksnummer:

229 72

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.

Siebkesgate 5 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

I 2021 har vi gjennomført nødvendige mindre vedlikeholdsoppgaver, inkludert utbedring av elektrisk anlegg i kjeller, ettersyn av brannvarslingsanlegget og utskifting av brannslukkere på fellesområdene.

Styret har vært høringsinstans til koordinerte like husordensregler for hele kvartalet (fem borettslag og et sameie), senere distribuert til beboerne.

Det har vært avholdt to styremøter i tidsrommet. Styreleder har møtt i ett kvartalstyremøte og er for tiden oppnevnt som leder for dette styret.



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 749 748.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 558 788.

Dette er kr 49 732 enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere driftskostnader enn forventet.

Resultat

Årets resultat på kr 159 103 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 303 473 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 budsjettetert med ordinære vedlikeholdskostnader.

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. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettetert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 6 259. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Siebkesgate 5 Brl.

Lån

Siebkesgate 5 Brl. har to lån i OBOS Banken.

Lån 1: Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 17 år fra 2008. Rentesats pr. 31.12.21: 2,15 %.

Lån 2: Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 20 år fra 2018. Rentesats pr. 31.12.21: 2,15 %.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

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 Siebkesgate 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Siebkesgate 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 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.

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 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 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)

Penneo Dokumentnøkkel: E3W08-QHJ7-CZ38P-PC1VK-BDKKC-28JBS



BORETTLAGET SIEBKESGATE 5 ORG.NR. 931 187 538

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	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		309 168	289 116	309 168	303 474
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		159 103	177 783	139 480	66 180
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-164 542	-157 168	-165 000	-166 000
Innsk. øremerk. bankkto		-255	-564	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-5 694	20 051	-25 520	-99 820
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		303 473	309 167	283 648	203 654
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		418 343	332 724		
Kortsiktig gjeld		-114 870	-23 557		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		303 473	309 167		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	749 748	749 424	749 000	749 000
Andre inntekter		0	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		749 748	750 424	749 000	749 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 320	-2 820	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-7 208	-6 874	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-75 863	-73 760	-76 000	-78 000
Konsulenthonorar	6	-3 063	-2 363	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-16 641	-21 681	-72 000	-75 000
Forsikringer		-95 010	-83 545	-86 000	-102 000
Kommunale avgifter	8	-164 763	-162 276	-164 300	-169 500
Kostnader sameie		-54 625	0	-50 100	-55 000
Energi/fyring		-73 694	-32 573	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-20 075	-24 960	-26 000	-21 500
Andre driftskostnader	9	-25 027	-95 518	-41 300	-42 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-558 788	-525 870	-608 520	-637 820
DRIFTSRESULTAT		190 960	224 554	140 480	111 180
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 030	8 212	0	0
Finanskostnader	11	-42 887	-54 983	-1 000	-45 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-31 857	-46 771	-1 000	-45 000
ÅRSRESULTAT		159 103	177 783	139 480	66 180
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		159 103	177 783		



12

Siebkesgate 5 Brl.

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 338 504	4 338 504
Tomt		491 313	491 313
Andre varige driftsmidler	13	1	1
Øremerkede bankinnskudd	17	117 945	117 690
SUM ANLEGGSMIDLER		4 947 763	4 947 508
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		98 029	563
Driftskonto OBOS-banken		244 307	256 320
Sparekonto OBOS-banken		76 007	75 842
SUM OMLØPSMIDLER		418 343	332 724
SUM EIENDELER		5 366 106	5 280 232
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		2 003 047	1 843 944
SUM EGENKAPITAL		2 004 647	1 845 544
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 057 990	2 222 532
Borettsinnskudd	15	1 188 600	1 188 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 246 590	3 411 132
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		114 627	23 326
Påløpte renter		243	231
SUM KORTSIKTIG GJELD		114 870	23 557
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 366 106	5 280 232
Pantstillelse	16	3 788 600	3 788 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.05.2022

Styret i Borettslaget Siebkesgate 5

Brynjar Bjerkem /s/

Jon Horgen Friberg /s/

Stig Arild Ulvedal Nes /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	647 856
Lån/Renter	76 224
Internett	25 344
Eiendomsskatt	324
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	749 748

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 20 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 208.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 063
SUM KONSULENTHONORAR	-3 063

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 750
Drift/vedlikehold elektro	-2 053
Drift/vedlikehold heisanlegg	-8 223
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 615
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-16 641

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-326
Vann- og avløpsavgift	-89 563
Feieavgift	-3 420
Renovasjonsavgift	-71 454
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-164 763

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-21 528
Andre kontorkostnader	-50
Telefon, annet	-1 125
Porto	-263
Bank- og kortgebyr	-2 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-25 027

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	420
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 610
SUM FINANSINNTEKTER	11 030

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-5 121
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-37 723
Renter på leverandørgjeld	-43
SUM FINANSKOSTNADER	-42 887

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1986	3 009 139
Tilgang 2008	1 329 365
SUM BYGNINGER	4 338 504

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.229/bnr.72

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Vannbehandling + bereder**

Kostpris	53 938	
Avskrevet tidligere	-53 937	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2008	-1 373 432	
Nedbetalt tidligere	1 107 128	
Nedbetalt i år	70 770	
		-195 534

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-2 150 000	
Nedbetalt tidligere	193 772	
Nedbetalt i år	93 772	
		-1 862 456

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 057 990****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-999 000
Opprinnelig 2001	-189 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 188 600

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 188 600
Pantelån	2 057 990
TOTALT	3 246 590

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

Bygninger	4 338 504
Tomt	491 313
TOTALT	4 829 817

NOTE: 17**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



INNKOMNE FORSLAG

A) Fra styret: Vedlikehold av borettslagets tak - Skifte av tak

Vi regner med at takene våre fyller 40 år i 2023, som er grense for når forsikring i tilfelle vannskade ikke gjelder lenger. Vi har vedtatt i vedlikeholdsplan presentert generalforsamlingen 2019 at tak må skiftes noen gang i tidsrommet 2022-2030. Vi har hatt befaring og hentet inn tilbud for skifte ut dagens blikkplater med betongstein tilsvarende hva naboene våre har og forholder oss til en pris på 1,3 mill pluss mva.

B) Fra styret: Vedlikehold av oppganger - Maling av oppganger

Vedlikeholdsplanen fra 2019 setter maling av oppganger til tidsrommet 2020- 2022. Styret har erfart at dette koster betydelig mer enn det beløpet som ble skissert den gangen. Rimeligste tilbud vi har fått inn er på 300.000 pluss mva for begge oppgangene.

Dette betyr at vi må beregne et minimum av kostnad for begge tiltakene samlet på ca 2 mill, i så fall begge blir vedtatt gjennomført. Dette må finansieres ved låneopptak. Styret ber generalforsamlingen om mandat til lån innenfor en ramme på 2,2 mill. (for sikring i tilfelle uforutsette reparasjoner).

Vi har forespurt Obos hva dette vil medføre av ekstra månedlig kostnad for hver enkelt husstand og vi har fått et anslag for økning av fellesutgiftene på ca 20%.

Forslag til vedtak: Borettslaget gir mandat til styret med å gjennomføre prosjektene i sak A og B, samt låneopptak med ramme på kr 2,2 mill.



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt 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.

Parkering

Kun gateparkering.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88546193. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



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. Siebkesgate 5 Brl. er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Utbedret varmtvannssirkulasjon	Montert sirkulasjonspumpe og utbedret tilførselsrør for varmt vann i kjelleren
2019 - 2019	Skifte av adgangssystem/callinganlegg	Skifte av adgangssystem / callinganlegg på ytre porter, ved kvartalstyret
2018 - 2018	Utbedret lekkasje i kjeller	Utbedret lekkasje under gulv / skiftet alle tilførselsrør for kaldtvann i kjelleren
2018 - 2018	Vinduer	Skiftet til vinduer med tolags energiglass, utvendig kittfalls, i hele borettslaget, bortsett fra takvinduer / loftsleiligheter. 32dB inn mot bakgård, 35dB ut mot gate.
2017 - 2017	Skiftet pipehatt på Pipe 1,5a	
2017 - 2017	Skiftet til jordfeilbrytere	Skiftet på alle strømkretser på fellesarealene
2017 - 2017	Service brannvarslingsanlegget	Foretatt full service på brannvarslingsanlegget etter registrert feilmelding
2017 - 2017	Fukt i kjeller	Bestilt vurdering fra OBOS Prosjekt på fuktproblematikk i kjeller
2016 - 2016	Skiftet belysning i begge oppganger	
2015 - 2015	Utbedring sprekker	Utbedring av sprekker i fasade mot Sars gate
2011 - 2011	Bytte av jordfeilbrytere	Bytte av jordfeilbrytere og overgang til automatsikringer
2010 - 2010	Utbedring av brannsikring.	Brannsikre dører til alle leiligheter.
2009 - 2009	Skifte av varmtvannsberedere i kjeller	



2005 - 2005	Skiftet ut piperørene	Skiftet ut piperørene, 6 stk, fra kjeller og opp. Finansiert v/låneopptak på 300 i Husbanken.
2005 - 2005	Balkonger	Satt opp en balkongrekke til oppg B 1. og 2. etasje og oppg A 3. og 4. etasje. Vedtatt på ekstraord. generalforsamling 24.11.05. Oppstart i 2006. Det er satt opp balkonger for følgende 8 leiligheter: 2, 3, 6, 7, 9, 10, 12 og 13. Notert 021107/aa
2002 - 2002	Oppussing av oppgangene	Oppussing av oppgangene, nye postkasser, nye boder i kjeller og på loft i oppgang B.
1999 - 1999	Callinganlegg	Byttet callinganlegg i begge oppganger
1998 - 1998	Innhentet tilstandsrapport	Innhentet tilstandsrapport for varmtvannstankene Konklusjon: Tankene kan stå en del år til, men utgifter til vedlikehold må en regne med.
1998 - 1998	Nye porter	Nye porter kommer gjennom Kvartalstyret, 80% dekning fra kommunen
1995 - 1995	Kjelleren ble pusset opp	Etter oppdaget vannlekkasje i kjeller.
1995 - 1995	Større vedlikehold	På trapp, trapperom, kjeller, loft, sprekker i fasade, utskifting / ettersyn av pipefotbeslag og vindusbeslag tak. Med støtte fra Oslo kommune Bydel 5, 1994.



5178 Siebkesgate 5 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: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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