



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 07.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		751 852	749 748
Sum inntekter		751 852	749 748
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		609 769	535 968
Sum kostnader		632 589	558 788
Driftsresultat		119 263	190 960
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 278	11 030
Sum finansinntekter		12 278	11 030
Annen finanskostnad		61 666	42 887
Sum finanskostnader		61 666	42 887
Netto finans		-49 388	-31 857
Ordinært resultat før skattekostnad		69 875	159 103
Ordinært resultat etter skattekostnad		69 875	159 103
Årsresultat		69 875	159 103
Totalresultat		69 875	159 103
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		69 875	159 103
Sum overføringer og disponeringer		69 875	159 103



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		118 933	117 945
Sum finansielle anleggsmidler		118 933	117 945
Sum anleggsmidler		4 948 751	4 947 763
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		113 983	98 029
Sum fordringer		113 983	98 029
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		228 792	320 314
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		228 792	320 314
Sum omløpsmidler		342 775	418 343
SUM EIENDELER		5 291 526	5 366 106



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		2 072 921	2 003 046
Sum opptjent egenkapital		2 072 921	2 003 046
Sum egenkapital		2 074 521	2 004 646
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 898 062	2 057 990
Øvrig langsiktig gjeld		1 188 600	1 188 600
Sum annen langsiktig gjeld		3 086 662	3 246 590
Sum langsiktig gjeld		3 086 662	3 246 590
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		457	243
Leverandørgjeld		129 886	114 627
Sum kortsiktig gjeld		130 343	114 870
Sum gjeld		3 217 005	3 361 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 291 526	5 366 106



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502884

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 07.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 931 187 538
BORETTSLAGET SIEBKESGATE 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		751 852	749 748
Sum inntekter		751 852	749 748
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		609 769	535 968
Sum kostnader		632 589	558 788
Driftsresultat		119 263	190 960
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 278	11 030
Sum finansinntekter		12 278	11 030
Annen finanskostnad		61 666	42 887
Sum finanskostnader		61 666	42 887
Netto finans		-49 388	-31 857
Ordinært resultat før skattekostnad		69 875	159 103
Ordinært resultat etter skattekostnad		69 875	159 103
Årsresultat		69 875	159 103
Totalresultat		69 875	159 103
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		69 875	159 103
Sum overføringer og disponeringer		69 875	159 103



Organisasjonsnr: 931 187 538
BORETTSLAGET SIEBKESGATE 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

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		118 933	117 945
Sum finansielle anleggsmidler		118 933	117 945
Sum anleggsmidler		4 948 751	4 947 763
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		113 983	98 029
Sum fordringer		113 983	98 029
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		228 792	320 314
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		228 792	320 314
Sum omløpsmidler		342 775	418 343
SUM EIENDELER		5 291 526	5 366 106

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	2 072 921	2 003 046
Sum opptjent egenkapital	2 072 921	2 003 046
Sum egenkapital	2 074 521	2 004 646
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 898 062	2 057 990
Øvrig langsiktig gjeld	1 188 600	1 188 600
Sum annen langsiktig gjeld	3 086 662	3 246 590
Sum langsiktig gjeld	3 086 662	3 246 590
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	457	243
Leverandørgjeld	129 886	114 627
Sum kortsiktig gjeld	130 343	114 870
Sum gjeld	3 217 005	3 361 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 291 526	5 366 106



Organisasjonsnr: 931 187 538
BORETTLAGET 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

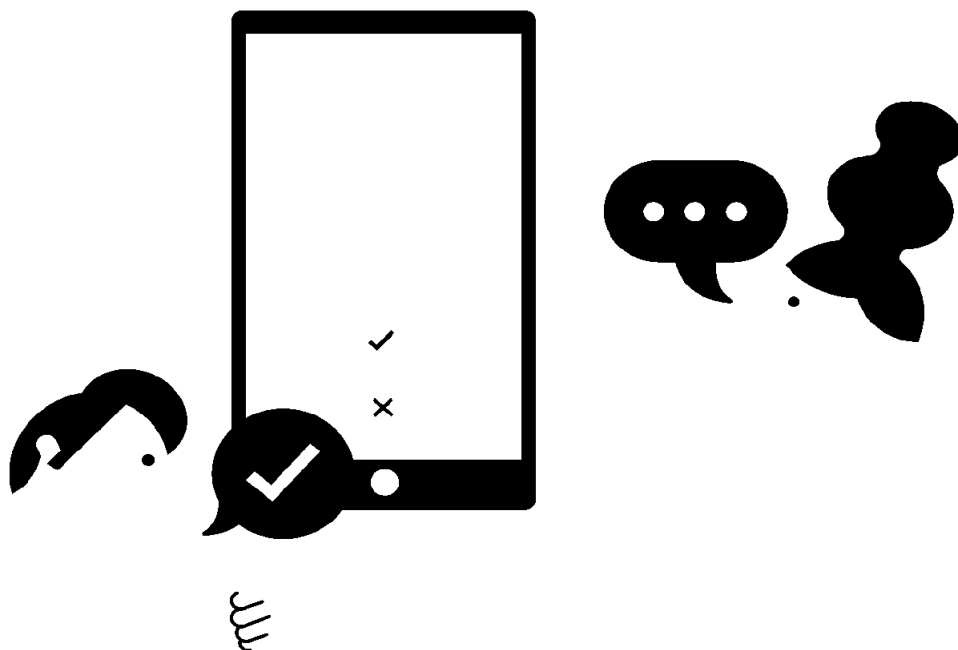
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Siebkesgate 5 Brl.

7. juni 2023

Selskapsnummer: 5178





Velkommen til årsmøte i Siebkesgate 5 Brl.

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

Dato for årsmøtet:

7. juni 2023 kl. 17:00, Bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Styret orienterer om oppussing
8. Generalforsamlingens innspill på vedlikehold
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Siebkesgate 5 Brl.



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Eirik Skarå er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 20.000



Sak 7

Styret orienterer om oppussing

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret gir en orientering på oppussing fra sist generalforsamling.

Forslag til vedtak

Styret orienterer.

Sak 8

Generalforsamlingens innspill på vedlikehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker invitere andelseiere til diskusjon om følgende vedtak:

Forslag til vedtak 1

Montering av esaplier på vegg mot bakgård ved a-oppgangen

Forslag til vedtak 2

Skifte ut postkasser

Forslag til vedtak 3

Trenger vi to sykkelrom i kjeller og kan areal disponeres til annen bruk



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat velges i møtet .
- Stig Arild Ulvedal Nes

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helen Yvonne Bye
- Sarah Elisabeth Winge-Sørensen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo, eller per e-post.

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 Siebkesgate 5 Brl.

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Siebkesgate 5 Brl. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931187538, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

229 72

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.

Siebkesgate 5 Brl. har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I 2022 har vi gjennomført nødvendige vedlikeholdsoppgaver, den aller største er i henhold til årsmøtevedtak og vedlikeholdsplan et skifte (1-3/23) av yttertak til nytt belegg av betong-stein og nye takrenner og beslag, samt utbedring av piper og tre undertak hvor det viste seg nødvendig. Vi har dessuten hatt to vannlekkasjer fra bad, hvor følgeskade på fellesområder og tilstøtende leiligheter har vært fulgt opp fra styrets side.

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntekter

Driftsinntektene er kr. 751.852. Det er kr. 2.852 høyere enn budsjett og skyldes at innkreving av eiendomsskatt ikke var med som inntekt under driftsinntekter. Det skyldes at borettslag betaler eiendomsskatt på vegne av andelseiere og deretter viderefakturerer andelseiere sammen med felleskostnader.

Driftskostnader

Driftskostnadene er kr 632.589. Det er ingen vesentlige avvik fra budsjett

Finanskostnader

Finanskostnader er kr. 61.666. Det er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter 2. halvår.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2.120.000 til nødvendig vedlikehold som omfatter yttertak, nye takrenner og beslag. Dette er iht vedtak fra generalforsamling 2022.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Siebkesgate 5 Brl..

Lån

Siebkesgate 5 Brl. har lån i Obos Banken

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 2023.

Budsjettet er basert på 13 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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.

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 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 Dokumentnøkkel: WNBEX-UJEPKI-FGMZY-QT245-SFDBM-YNDGY



BORETTLAGET SIEBKESGATE 5 ORG.NR. 931 187 538, KUNDENR. 5178

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	303 474	309 168	303 474	212 432
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	69 875	159 103	66 180	-2 103 027
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-159 928	-164 542	-166 000	0
Innsk. øremerk. bankkto	-988	-255	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-91 041	-5 694	-99 820	-2 103 027
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	212 432	303 473	203 654	-1 890 595

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	342 775	418 343
Kortsiktig gjeld	-130 343	-114 870
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	212 432	303 473

BORETTLAGET SIEBKESGATE 5 ORG.NR. 931 187 538, KUNDENR. 5178



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	751 852	749 748	749 000	836 000
SUM DRIFTSINTEKTER		751 852	749 748	749 000	836 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-8 148	-7 208	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-78 063	-75 863	-78 000	-81 342
Konsulenthonorar	6	-40 440	-3 063	-5 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-18 592	-16 641	-75 000	-2 120 000
Forsikringer		-101 269	-95 010	-102 000	-105 000
Kommunale avgifter	8	-173 384	-164 763	-169 500	-205 227
Kostnader sameie		-65 638	-54 625	-55 000	-65 638
Energi/fyring		-77 635	-73 694	-60 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-21 120	-20 075	-21 500	-21 000
Andre driftskostnader	9	-25 481	-25 027	-42 000	-27 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-632 589	-558 788	-637 820	-2 758 027
DRIFTSRESULTAT		119 263	190 960	111 180	-1 922 027
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 278	11 030	0	0
Finanskostnader	11	-61 666	-42 887	-45 000	-181 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-49 388	-31 857	-45 000	-181 000
ÅRSRESULTAT		69 875	159 103	66 180	-2 103 027
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		69 875	159 103		

BORETTSLAGET SIEBKESGATE 5 ORG.NR. 931 187 538, KUNDENR. 5178

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 338 504	4 338 504
Tomt		491 313	491 313



Andre varige driftsmidler	13	1	1
Øremerkede bankinnskudd	17	118 933	117 945
SUM ANLEGGSMIDLER		4 948 751	4 947 763

OMLØPSMIDLER

Forskuddsbetalte kostnader		113 983	98 029
Driftskonto OBOS-banken		152 149	244 307
Sparekonto OBOS-banken		76 643	76 007
SUM OMLØPSMIDLER		342 775	418 343

SUM EIENDELER		5 291 526	5 366 106
----------------------	--	------------------	------------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		2 072 921	2 003 047
SUM EGENKAPITAL		2 074 521	2 004 647

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 898 062	2 057 990
Borettsinnskudd	15	1 188 600	1 188 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 086 662	3 246 590

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		129 886	114 627
Påløpte renter		457	243
SUM KORTSIKTIG GJELD		130 343	114 870

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 291 526	5 366 106
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	16	3 788 600	3 788 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.05.2023

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.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	647 856
Lån/Renter	76 224
Internett	25 344
Eiendomsskatt	2 428
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	751 852

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 2021/2022, og er på kr 20 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 148.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-1 924
------------------	--------



Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 768
Siv.ark. MNAL Tove Nicolaisen	-9 750
Plan og bygningsetaten	-20 998
SUM KONSULENTHONORAR	-40 440

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 125
Drift/vedlikehold elektro	-10 119
Drift/vedlikehold heisanlegg	-7 348
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-18 592

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

Styret gjør oppmerksom på at drift/vedlikehold heisanlegg er årlig service på brannanlegg.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 432
Vann- og avløpsavgift	-95 363
Feieavgift	-3 420
Renovasjonsavgift	-72 169
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-173 384

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-23 148
Andre fremmede tjenester	-273
Bank- og kortgebyr	-2 060
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-25 481

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	248
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 624
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 406
SUM FINANSINNTEKTER	12 278

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-5 433
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-56 233
SUM FINANSKOSTNADER	-61 666

**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. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2008	-1 373 432
Nedbetalt tidligere	1 177 898
Nedbetalt i år	71 546
	-123 988

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-2 150 000
Nedbetalt tidligere	287 544
Nedbetalt i år	88 382
	-1 774 074

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-1 898 062****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	1 898 062
TOTALT	3 086 662

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 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.



Annen informasjon om borettslaget

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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Skifte av adgangssystem/ callinganlegg	Skifte av adgangssystem / callinganlegg på ytre porter, ved kvartalstyret
2019 - 2019	Utbedret varmtvannssirkulasjon	Montert sirkulasjonspumpe og utbedret tilførselsrør for varmt vann i kjelleren
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 feilmedling
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 brannsikkerhet.	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 KVARTALSSTYRET, 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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 7.06.23

Selskapsnummer: 5178 **Selskapsnavn:** Siebkesgate 5 Brl.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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