



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

### 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, 21.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		795 206	794 026
<b>Sum inntekter</b>		<b>795 206</b>	<b>794 026</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 231
Annen driftskostnad		1 133 169	809 053
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 167 399</b>	<b>843 284</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-372 193</b>	<b>-49 258</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		459	248
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>459</b>	<b>248</b>
Annen finanskostnad		44 177	23 764
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>44 177</b>	<b>23 764</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-43 718</b>	<b>-23 516</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-415 911</b>	<b>-72 773</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-415 911</b>	<b>-72 773</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-415 911</b>	<b>-72 773</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-415 911</b>	<b>-72 773</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-415 911	-72 773
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-415 911</b>	<b>-72 773</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 898 360	7 898 360
Sum varige driftsmidler		7 898 360	7 898 360
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 898 360	7 898 360
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 446	50 339
Sum fordringer		2 446	50 339
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		149 704	625 410
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		149 704	625 410
Sum omløpsmidler		152 149	675 749
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 050 510</b>	<b>8 574 110</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 300</b>	<b>1 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 084 681	3 500 592
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 084 681</b>	<b>3 500 592</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 085 981</b>	<b>3 501 892</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 494 264	1 611 084
Øvrig langsiktig gjeld		3 407 941	3 407 941
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 902 205</b>	<b>5 019 025</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 902 205</b>	<b>5 019 025</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 954	22 542
Leverandørgjeld		31 485	19 959
Annen kortsiktig gjeld		7 885	10 691
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>62 324</b>	<b>53 192</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 964 529</b>	<b>5 072 217</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 050 510</b>	<b>8 574 110</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 625170

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

**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, 29.07.2023



Organisasjonsnr: 948 366 630  
BORETTSLAGET SEILDUKSGATEN 5

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		795 206	794 026
<b>Sum inntekter</b>		<b>795 206</b>	<b>794 026</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 231
Annen driftskostnad		1 133 169	809 053
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 167 399</b>	<b>843 284</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-372 193</b>	<b>-49 258</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		459	248
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>459</b>	<b>248</b>
Annen finanskostnad		44 177	23 764
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>44 177</b>	<b>23 764</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-43 718</b>	<b>-23 516</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		-415 911	-72 773
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		-415 911	-72 773
<b>Årsresultat</b>		<b>-415 911</b>	<b>-72 773</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-415 911</b>	<b>-72 773</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-415 911	-72 773
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-415 911</b>	<b>-72 773</b>



Organisasjonsnr: 948 366 630  
BORETTSLAGET SEILDUKSGATEN 5

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		7 898 360	7 898 360
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 898 360	7 898 360
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 446	50 339
Sum fordringer		2 446	50 339
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		149 704	625 410
Sum omløpsmidler		149 704	625 410
Sum omløpsmidler		152 149	675 749
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 050 510</b>	<b>8 574 110</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 084 681	3 500 592



Sum opptjent egenkapital	3 084 681	3 500 592
Sum egenkapital	3 085 981	3 501 892
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 494 264	1 611 084
Øvrig langsiktig gjeld	3 407 941	3 407 941
Sum annen langsiktig gjeld	4 902 205	5 019 025
Sum langsiktig gjeld	4 902 205	5 019 025
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	22 954	22 542
Leverandørgjeld	31 485	19 959
Annen kortsiktig gjeld	7 885	10 691
Sum kortsiktig gjeld	62 324	53 192
Sum gjeld	4 964 529	5 072 217
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 050 510</b>	<b>8 574 110</b>



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



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

5206 Borettslaget Seilduksgaten 5





## Til andelseierne i Borettslaget Seilduksgaten 5

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 1. juni 2023 kl. 18 på Grünerløkka skole.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Borettslaget Seilduksgaten 5 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 Borettslaget Seilduksgaten 5  
avholdes torsdag 1. juni 2023 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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret har de siste årene fått til sammen 30 000kr i godtgjørelse. Styret foreslår å øke godtgjørelsen til 36 000kr

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Det foreslås å endre fordeling av fellesutgifter og fellesgjeld slik at alle leilighetene betaler en lik brøk per kvadratmeter.

Denne endringen kan styret vedta, men styret ønsker tilbakemelding fra årsmøtet på forslaget.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 8.5.2023

Styret i Borettslaget Seilduksgaten 5

Cathrine Juul    Saghar Asadi    Lasse Aastorp Kilvær

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Cathrine Juul	Seilduksgata 5
Styremedlem	Saghar Asadi	Seilduksgata 5
Styremedlem	Lasse Aastorp Kilvær	Seilduksgata 5 B
Varamedlem	Ketil Buan	Seilduksgata 5
Varamedlem	Madel Anna G Rosland	Seilduksgata 5

### Valgkomiteen

Karin Osbak

### 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

### 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:

- Brannvarslingsanlegg
- Skiftet fire vinduer i takleiligheten
- Byttet internettleverandør
- Gjennomgått dokumenter fra borettslagets historie fra før den ble digitalisert



- Gjennomført møter med OBOS for å se på muligheten for å endre fordeling av fellesutgifter og felleslån
- Lånesøknad
- Hatt dialog med styret i Seildukgata 5cd om feilsendte fakturaer mm

Det har vært avholdt to dugnader, en høst og en vår. På vårdugnaden ble det gjennomført en brannøvelse. Sommerfesten 2022 ble dessverre avlyst pga dårlig vær. Det ble anskaffet juletre til bakgården og gjennomført tenning av treet med besøk av nisse.

Det ble avholdt et beboermøte 31.01.2023 om fordeling av fellesutgifter og fellesgjeld.

Styret har jobbet med å endre fordelingen av fellesutgifter og fellesgjeld, da det er tre leiligheter som betaler en mindre brøk enn de andre ti leilighetene. Denne skjevheten er oppstått for mange år siden, og det er ulike forklaringer i alle tre tilfellene. Det har vært krevende å finne god dokumentasjon på hvordan dagens fordeling har oppstått.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende år er bygningsmessige utbedringer for å heve brannsikkerheten. Denne jobben er vi pålagt, og hvis ikke vi gjennomfører tiltakene får borettslaget tvangsmulter
- Skifte av tak og kontroll av de elektriske stigeledningene i bygget er etter vedlikeholdsplanen anbefalt
- Flere har ønsket å bytte vinduer. Da må borettslaget ta opp mer lån



## 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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det bygningsmessige brannsikringstiltak ikke er blitt gjennomført som planlagt.

### 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 2022 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

Borettslaget hadde pr. 31.12.2022 negative disponible midler. Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2023. Tiltakene innebærer låneopptak oppad til kr 2000 000 kr. Lånet er et trappelån som ble tatt opp i 2021, og vi tar ut mer av lånet ved behov for å finansiere rehabilitering. Det må forventes en husleieøkning fra neste år, da det generelt er en økning av alle utgifter. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

## 3KOMMENTARER 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 350 000 kr til større vedlikehold som omfatter bygningsmessige brannvernstiltak.

### 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 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 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 Seildukgaten 5

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Seildukgaten 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: HV4FB-WALHT-X3A1K-334EW-EFJH0-A1M8S



## BORETTSLAGET SEILDUKGATEN 5 ORG.NR. 948 366 630, KUNDENR. 5206

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>622 557</b>	<b>168 517</b>	<b>622 557</b>	<b>89 826</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-415 911	-72 773	-687 750	-751 250
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	1 356 647	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-116 820	-829 834	-120 000	-121 799
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-532 731</b>	<b>454 040</b>	<b>-807 750</b>	<b>-873 049</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>89 825</b>	<b>622 557</b>	<b>-185 193</b>	<b>-783 223</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		152 149	675 749		
Kortsiktig gjeld		-62 324	-53 192		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>89 825</b>	<b>622 557</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		90 170	89 802	89 520	90 720
Innkrevde felleskostnader	2	705 036	704 224	761 480	672 280
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>795 206</b>	<b>794 026</b>	<b>851 000</b>	<b>763 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 231	-4 250	-4 250
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-7 952	-8 036	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-75 643	-73 510	-75 000	-77 000
Konsulenthonorar	6	-5 293	-32 695	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-514 382	-211 367	-882 500	-852 000
Forsikringer		-149 754	-135 938	-140 000	-153 000
Kommunale avgifter	8	-159 846	-149 088	-154 500	-172 000
Energi/fyring		-118 088	-89 958	-65 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-74 640	-81 001	-120 000	-32 000
Andre driftskostnader	9	-27 572	-27 461	-15 500	-14 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 167 399</b>	<b>-843 284</b>	<b>-1 503 750</b>	<b>-1 452 250</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-372 193</b>	<b>-49 258</b>	<b>-652 750</b>	<b>-689 250</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-372 193</b>	<b>-49 258</b>	<b>-652 750</b>	<b>-689 250</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	459	248	0	0
Finanskostnader	11	-44 177	-23 764	-35 000	-62 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-43 718</b>	<b>-23 516</b>	<b>-35 000</b>	<b>-62 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-415 911</b>	<b>-72 773</b>	<b>-687 750</b>	<b>-751 250</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-415 911	-72 773		



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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	7 273 360	7 273 360
Tomt		625 000	625 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 898 360</b>	<b>7 898 360</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	174
Forskuddsbetalte kostnader		2 218	50 032
Andre kortsiktige fordringer	13	228	133
Driftskonto OBOS-banken		115 108	591 101
Sparekonto OBOS-banken		34 596	34 309
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>152 149</b>	<b>675 749</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 050 510</b>	<b>8 574 110</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 13 * 100		1 300	1 300
Annen egenkapital	14	3 084 681	3 500 592
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 085 981</b>	<b>3 501 892</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 494 264	1 611 084
Borettsinnskudd	16	3 407 941	3 407 941
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 902 205</b>	<b>5 019 025</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 885	10 691
Leverandørgjeld		31 485	19 959
Påløpte renter		1 130	685
Påløpte avdrag		21 824	21 858
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>62 324</b>	<b>53 192</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 050 510</b>	<b>8 574 110</b>



13

Borettslaget Seilduksgaten 5

Pantstillelse	17	8 457 941	8 457 941
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_.\_\_.2023

Styret i Borettslaget Seilduksgaten 5

Cathrine Juul

Lasse Aastorp Kilvær

Saghar Asadi

**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.

**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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 andelseierne 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.

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

Felleskostnader	640 872
Bredbånd	52 664
Eiendomsskatt	11 500
Kapitalkostnader på IN-lån	90 075
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	95
Overført til kapitalkostnader	-90 170
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>705 036</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</b>

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 30 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 444, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 952.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 293
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 293</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Stake & Grave Service AS	-449 383
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-449 383</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-49 836
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-96
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 130
Kostnader dugnader	-13 937
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-514 382</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-11 510
Vann- og avløpsavgift	-81 846
Feieavgift	-1 710
Renovasjonsavgift	-64 779
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-159 846</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 632
Renhold ved firmaer	-4 154
Andre fremmede tjenester	-3 986
Andre kostnader tillitsvalgte	-444
Andre kontorkostnader	-500
Bank- og kortgebyr	-2 196
Velferdskostnader	-1 660
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-27 572</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	172
Renter av sparekonto i OBOS-banken	287
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>459</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 818
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-41 359
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-44 177</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1984	7 273 360
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>7 273 360</b>

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: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto (IN-lån)	228
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>228</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 072 541
Egenkapital fra IN tidligere	149 985
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-137 845
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>3 084 681</b>

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.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

	-1 356 647	
Nedbetalt tidligere	10 991	
Nedbetalt i år	29 468	
		-1 316 188

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig, 1994	-2 350 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 934 587	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	87 352	
Nedbetalt tidligere, IN	149 985	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-178 076

Lånet er et annuitetslån.

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

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 494 264</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-3 171 041
Tilleggsinnskudd 1997	-236 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 407 941</b>



**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 407 941
Pantelån	1 494 264
Påløpte avdrag	21 824
Beregnete IN-forpliktelser	12 140
<b>TOTALT</b>	<b>4 936 169</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 273 360
Tomt	625 000
<b>TOTALT</b>	<b>7 898 360</b>



**[INNKOMNE FORSLAG]**



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Cathrine Juul

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Anders Olsen Svendal

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Lasse Kilvær

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Ketil Buan
2. Madel Anna G Rosland

I valgkomiteen for Borettslaget Seilduksgaten 5; Karin Osbakk



## 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](mailto: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 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	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 og forskuttert av Borettslaget Seildukgaten 5. De nadre gårdene har nå betalt inn sine andeler.
2011 2005 - 2005	Fasader og oppganger Nye balkonger	Regabilitering av fasader og oppganger Det er bygget balkonger i begge oppganger. OBOS Eiendomsforvaltning as har ikke vært involvert i dette arbeidet. Den enkelte beboer har betalt inn kr 450 pr balkong via styret i 2005.
1999	Balkonger	Balkonger bygget for fireleiligheter i oppgang A. Betalt av den enkelte andelseier.
1996 - 1996	Vedtatt å installere antenneanlegg	
1995 - 1995	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.



5206 Borettslaget Seilduksgaten 5

## 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](http://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.