



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 694 018  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SEM BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### 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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

### 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, 14.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		528 000	454 080
<b>Sum inntekter</b>		<b>528 000</b>	<b>454 080</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 640	61 617
Annen driftskostnad		1 049 573	1 850 179
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 112 213</b>	<b>1 911 796</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-584 213</b>	<b>-1 457 716</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		763	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>763</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		96 353	36 198
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>96 353</b>	<b>36 198</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-95 590</b>	<b>-36 198</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-679 803</b>	<b>-1 493 915</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-679 803</b>	<b>-1 493 915</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-679 803</b>	<b>-1 493 915</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-679 803</b>	<b>-1 493 915</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-679 803	-1 493 915
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-679 803</b>	<b>-1 493 915</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		960 015	960 015
Sum varige driftsmidler		960 015	960 015
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		8 619	
Sum finansielle anleggsmidler		8 619	0
Sum anleggsmidler		968 634	960 015
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		446 319	1 910 054
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		446 319	1 910 054
Sum omløpsmidler		446 319	1 910 054
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 414 953</b>	<b>2 870 069</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 067 187	1 387 384
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 067 187</b>	<b>-1 387 384</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 066 387</b>	<b>-1 386 584</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 410 261	3 492 080
Øvrig langsiktig gjeld		63 777	55 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 474 038</b>	<b>3 547 280</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 474 038</b>	<b>3 547 280</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		775	17 029
Leverandørgjeld		6 527	672 362
Skyldige offentlige avgifter			13 884
Annen kortsiktig gjeld			6 097
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 302</b>	<b>709 372</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 481 339</b>	<b>4 256 652</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 414 953</b>	<b>2 870 069</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393843

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 953 694 018  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SEM BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

**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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 953 694 018  
SEM BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		528 000	454 080
<b>Sum inntekter</b>		<b>528 000</b>	<b>454 080</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 640	61 617
Annen driftskostnad		1 049 573	1 850 179
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 112 213</b>	<b>1 911 796</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-584 213</b>	<b>-1 457 716</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		763	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>763</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		96 353	36 198
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>96 353</b>	<b>36 198</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-95 590</b>	<b>-36 198</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-679 803</b>	<b>-1 493 915</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-679 803</b>	<b>-1 493 915</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-679 803</b>	<b>-1 493 915</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-679 803	-1 493 915
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-679 803</b>	<b>-1 493 915</b>



Organisasjonsnr: 953 694 018  
SEM BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		960 015	960 015
Sum varige driftsmidler		960 015	960 015

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		8 619	
Sum finansielle anleggsmidler		8 619	0

Sum anleggsmidler		968 634	960 015
-------------------	--	---------	---------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		446 319	1 910 054
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		446 319	1 910 054

Sum omløpsmidler		446 319	1 910 054
------------------	--	---------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 414 953</b>	<b>2 870 069</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 067 187	1 387 384



Sum opptjent egenkapital	-2 067 187	-1 387 384
Sum egenkapital	-2 066 387	-1 386 584
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 410 261	3 492 080
Øvrig langsiktig gjeld	63 777	55 200
Sum annen langsiktig gjeld	3 474 038	3 547 280
Sum langsiktig gjeld	3 474 038	3 547 280
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	775	17 029
Leverandørgjeld	6 527	672 362
Skyldige offentlige avgifter		13 884
Annen kortsiktig gjeld		6 097
Sum kortsiktig gjeld	7 302	709 372
Sum gjeld	3 481 339	4 256 652
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 414 953</b>	<b>2 870 069</b>



Organisasjonsnr: 953 694 018  
SEM BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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





# Årsmøte 2023

Sem Borettslag

4. mai 2023

Selskapsnummer: 3219





## Velkommen til årsmøte i Sem Borettslag

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:

4. mai 2023 kl. 17:00, Ysteriveien 5 hos Mikkelsen.

### 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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sem Borettslag**



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

[Navn] 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 føring av årets resultat mot egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap.pdf

2. 3219\_Uavhengig\_revisors\_beretning.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000,-

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,-



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Gitte Bente Nielsen	Ysteriveien 7
Styremedlem	Else-Britt Abrahamsen	Ysteriveien 7
Styremedlem	Per Mikkelsen	Ysteriveien 5
Varamedlem	Maggi Bakke	Ysteriveien 5
Varamedlem	Björg Krystad	Ysteriveien 5

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sem Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Sem Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953694018, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

42      61    62

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.

Sem Borettslag 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.



## 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.

### 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.

### 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.

### Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Tønsberg kommune har i etterkant av utarbeidelse av budsjettet vedtatt å øke kommunale avgifter med et snitt på 29,6 %

### 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 Sem Borettslag.

### Lån

Sem Borettslag har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



**Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonorar øker med 4%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

**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 9% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## SEM BORETTSLAG ORG.NR. 953 694 018, KUNDENR. 3219

### 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>1 200 681</b>	<b>317 253</b>	<b>1 200 681</b>	<b>439 017</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-679 803	-1 493 915	126 470	65 100
Tillegg for nye langsiktige lån	0	3 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-81 819	-1 070 057	-145 000	-66 000
Innsk. øremerk. bankkto	-42	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-761 664</b>	<b>936 028</b>	<b>-18 530</b>	<b>-900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>439 017</b>	<b>1 253 281</b>	<b>1 182 151</b>	<b>438 117</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	446 319	1 910 054
Kortsiktig gjeld	-7 302	-709 372
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>439 017</b>	<b>1 200 682</b>



**SEM BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 694 018, KUNDENR. 3219**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	528 000	454 080	522 000	576 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>528 000</b>	<b>454 080</b>	<b>522 000</b>	<b>576 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-22 640	-31 617	-25 730	-27 000
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-4 498	-4 126	-4 200	-4 300
Andre honorarer		-10 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-32 800	-32 000	-33 000	-35 000
Konsulenthonorar	6	-61 633	0	0	-2 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-747 854	-1 671 430	-66 000	-40 500
Forsikringer		-33 594	-30 446	-33 000	-36 300
Kommunale avgifter	8	-79 442	-58 231	-84 000	-95 000
Energi/fyring		-22 142	-21 915	-22 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-38 305	-23 904	-23 000	-39 000
Andre driftskostnader	9	-27 706	-6 527	-7 000	-20 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 112 213</b>	<b>-1 911 797</b>	<b>-329 530</b>	<b>-352 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-584 213</b>	<b>-1 457 717</b>	<b>192 470</b>	<b>223 100</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	763	0	0	0
Finanskostnader	11	-96 353	-36 198	-66 000	-158 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-95 590</b>	<b>-36 198</b>	<b>-66 000</b>	<b>-158 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-679 803</b>	<b>-1 493 915</b>	<b>126 470</b>	<b>65 100</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-106 531		
Udekket tap		-679 803	-1 387 384		



**SEM BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 694 018, KUNDENR. 3219**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	895 640	895 640
Tomt		64 375	64 375
Miljøbankkonto, øremerket		8 619	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>968 634</b>	<b>960 015</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		446 319	1 899 554
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	10 500
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>446 319</b>	<b>1 910 054</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 414 953</b>	<b>2 870 069</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Udekket tap	13	-2 067 187	-1 387 384
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 066 387</b>	<b>-1 386 584</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 410 261	3 492 080
Borettsinnskudd	15	55 200	55 200
Avsetning bomiljøtiltak		8 577	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 474 038</b>	<b>3 547 280</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		6 527	672 362
Skyldige offentlige avgifter		0	13 884
Påløpte renter		775	9 109
Påløpte avdrag		0	7 920
Annen kortsiktig gjeld		0	6 097
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>7 302</b>	<b>709 372</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 414 953</b>	<b>2 870 069</b>



Pantstillelse	16	4 000 000	4 000 000
Garantiansvar			

Tønsberg, 28.03.2023  
Styret i Sem Borettslag

Gitte Bente Nielsen/s/

Else-britt Abrahamsen/s/

Per Mikkelsen/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.

##### SKATTETREKKS KONTO

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

#### NOTE: 2

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	528 000
---------------	---------

<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>528 000</b>
--------------------------------------	----------------

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

Etterlønn, ikke avgiftspliktig	-17 000
--------------------------------	---------

Arbeidsgiveravgift	-5 640
--------------------	--------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-22 640</b>
------------------------------	----------------

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 498.

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

OBOS Prosjekt AS	-61 633
------------------	---------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-61 633</b>
-----------------------------	----------------

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

Geolingeniørene AS	-4 046
--------------------	--------

Igland Rekkegarasjer AS	-737 281
-------------------------	----------

<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-741 327</b>
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-3 055
-----------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-249
-----------------------------------	------

Drift/vedlikehold brannsikring	-3 223
--------------------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-747 854</b>
---------------------------------	-----------------

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

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

Kommunale avgifter	-79 442
--------------------	---------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-79 442</b>
-------------------------------	----------------

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-12 500
Andre fremmede tjenester	-11 788
Andre kontorkostnader	-487
Bank- og kortgebyr	-2 068
Velferdskostnader	-863
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-27 706</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	721
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>763</b>

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

Eiendoms kreditt	-96 353
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-96 353</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1958	907 415
Utskilt tomteverdi	-11 775
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>895 640</b>

Tomten ble kjøpt i 1958.

Gnr.42/bnr.61 M. flere

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

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**Eiendoms kreditt BM**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2021	-3 500 000
Nedbetalt tidligere	7 920
Nedbetalt i år	81 819
	-3 410 261
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 410 261</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1958	-55 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-55 200</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	55 200
Pantelån	3 410 261
<b>TOTALT</b>	<b>3 465 461</b>

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

Bygninger	895 640
Tomt	64 375
<b>TOTALT</b>	<b>960 015</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587820. 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.

### 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.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022 Nye Garasjer

Borettslaget har bygget 8 nye garasjer fordelt på 2 bygg. Igland Garasjen var totalentreprenør. Totalkostnad for hele prosjektet var på kr. 1.700.000,-



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sem Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sem Borettslag.

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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LOJEU-MCGNB-EEPPT-SYVFM-170TY-8006J



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-03 20:29:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LOJEU-MCGNB-EEPT-SYWFM-170TY-8006J

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

Vedlegg 2

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

19 av 27 3219\_Uavhengig\_revisors\_beretning.pdf



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 4.05.23

**Selskapsnummer:** 3219 **Selskapsnavn:** Sem Borettslag

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](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.