



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 980 012
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SELJEVEIEN 15
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 238 236	1 073 478
Sum inntekter		1 238 236	1 073 478
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		832 515	708 862
Sum kostnader		878 155	754 502
Driftsresultat		360 081	318 976
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		459	1 334
Sum finansinntekter		459	1 334
Annen finanskostnad		155 198	222 892
Sum finanskostnader		155 198	222 892
Netto finans		-154 739	-221 558
Ordinært resultat før skattekostnad		205 342	97 418
Ordinært resultat etter skattekostnad		205 342	97 418
Årsresultat		205 342	97 418
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		205 342	97 417
Sum overføringer og disponeringer		205 342	97 417



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		140 015 192	140 000 000
Sum varige driftsmidler		140 015 192	140 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		140 015 192	140 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 361	
Andre fordringer		350 541	57 248
Sum fordringer		351 902	57 248
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		130 835	379 241
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		130 835	379 241
Sum omløpsmidler		482 737	436 489
SUM EIENDELER		140 497 929	140 436 489

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		452 853	247 510
Sum opptjent egenkapital		452 853	247 510
Sum egenkapital		577 853	372 510
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 768 715	7 967 234
Øvrig langsiktig gjeld		131 848 464	131 848 464
Sum annen langsiktig gjeld		139 617 179	139 815 698
Sum langsiktig gjeld		139 617 179	139 815 698
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		915	849
Leverandørgjeld		296 239	15 445
Annen kortsiktig gjeld		5 744	231 986
Sum kortsiktig gjeld		302 898	248 280
Sum gjeld		139 920 077	140 063 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		140 497 930	140 436 488



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 328933

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 980 012
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SELJEVEIEN 15
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 917 980 012
BORETTSLAGET SELJEVEIEN 15

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 238 236	1 073 478
Sum inntekter		1 238 236	1 073 478
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		832 515	708 862
Sum kostnader		878 155	754 502
Driftsresultat		360 081	318 976
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		459	1 334
Sum finansinntekter		459	1 334
Annen finanskostnad		155 198	222 892
Sum finanskostnader		155 198	222 892
Netto finans		-154 739	-221 558
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		205 342	97 418
Årsresultat		205 342	97 418
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		205 342	97 417
Sum overføringer og disponeringer		205 342	97 417



Organisasjonsnr: 917 980 012
BORETTSLAGET SELJEVEIEN 15

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

140 015 192 140 000 000

Sum varige driftsmidler

140 015 192 140 000 000

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

140 015 192 140 000 000

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Kundefordringer

1 361

Andre fordringer

350 541

57 248

Sum fordringer

351 902

57 248

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

130 835

379 241

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

130 835

379 241

Sum omløpsmidler

482 737

436 489

SUM EIENDELER

140 497 929

140 436 489

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

125 000

125 000

Sum innskutt egenkapital

125 000

125 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	452 853	247 510
Sum opptjent egenkapital	452 853	247 510
Sum egenkapital	577 853	372 510
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 768 715	7 967 234
Øvrig langsiktig gjeld	131 848 464	131 848 464
Sum annen langsiktig gjeld	139 617 179	139 815 698
Sum langsiktig gjeld	139 617 179	139 815 698
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	915	849
Leverandørgjeld	296 239	15 445
Annen kortsiktig gjeld	5 744	231 986
Sum kortsiktig gjeld	302 898	248 280
Sum gjeld	139 920 077	140 063 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	140 497 930	140 436 488



Organisasjonsnr: 917 980 012
BORETTSLAGET SELJEVEIEN 15

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Borettslaget Seljeveien 15

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2022

Selskapsnummer: 6868





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Seljeveien 15

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 6. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6868>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analog stemmeseddel

Ved bruk av analog stemmeseddel leveres stemmeseddel i styreleders postkasse innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Låneopptak
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Seljeveien 15



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Terje Wenner og Simen Avlund Lorntzsen som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Terje Wenner og Simen Avlund Lorntzsen velges

Sak 3

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. 6868 - Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000. Honoraret til styret har stått stille siden det første gang ble fastsatt. det foreslås derfor en beskjeden økning.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

Sak 5

Låneopptak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har undersøkt med OBOS, som mener at borettslaget har en relativt lav belåningsgrad. Samtidig er det behov for oppgradering av blokka. Noe av det som må ordnes relativt snart er maling av vinduer og utvendig panel

Forslag: låne estimert 500.000 kr.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til låneopptak på kr 500 000. Lånet vil kunne få prioritet før borettsinnskudd.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mari Bevanger
Tidligere erfaring fra styrearbeid i borettslag. Engasjert for å skape et godt bomiljø i borettslaget.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ragnar Slette
Lang erfaring fra byggebransjen, samt vist initiativ for borettslaget beste

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Espen Johnsgård
Espen har sittet i styre, som styremedlem siden 2021, og har vist seg som en verdifull ressurs for styret.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Petter Løvlien
Styreleder i borettslaget det siste året



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Petter Haugom Løvlien	2021 - 2022
Styremedlem	Espen Johnsgård	2021 - 2022
Styremedlem	Sondre Sundeng	2020 - 2022
Varamedlem	Bjørnar Bruskeland	2021 - 2022

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Seljeveien 15

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Borettslaget Seljeveien 15 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917980012, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Seljeveien 15

Gårds- og bruksnummer:

126 153

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 Seljeveien 15 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets arbeid det siste året omfatter blant annet:

- Saksbehandling
- Reforhandling av avtaler
- Energikartlegging
- Kommunikasjon med leverandører
- Håndtering av beboerhenvendelser
- Montering av hønsenetting i søppelskur
- Etablering av brannvernrutiner
- Målerbytte



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 238 236 mot kr 1 126 000 budsjettert. Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnader til internett ble skilt ut som egen linje på giro for felleskostnader. Andre inntekter består i hovedsak av korrigert energiavregning for 2020.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 878 155 mot kr 782 480 budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 205 342 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån), på kr 198 519, er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 179 839 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 495 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Seljeveien 15.

Lån

Borettslaget Seljeveien 15 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 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.07.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Seljeveien 15

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Seljeveien 15.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Penneo Dokumentnøkkel: S6513-84WCD-VU2EQ-MOZTP-T8N65-01863



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 56513-84WCD-VU2EQ-M0ZTP-T8N65-01863



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-26 09:06:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: S6513-84WCD-VU2EQ-M0ZTP-T8N65-01863

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 1

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/validate>

12 av 29

6008 - Årsrapport 2021.pdf



BORETTSLAGET SELJEVEIEN 15 ORG.NR. 917 980 012, KUNDENR. 6868

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		188 208	-230 969	188 208	179 839
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		205 342	97 417	189 520	-135 963
Utsatt skattefordel		0	4 647	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	8 000 000	0	0
Fradrag innfridde langsiktige lån		0	-7 522 247	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-198 519	-160 638	-199 000	-204 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		-15 192	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-8 369	419 179	-9 480	-339 963
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		179 839	188 209	178 728	-160 124
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		482 737	436 489		
Kortsiktig gjeld		-302 898	-248 280		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		179 839	188 209		



BORETTSLAGET SELJEVEIEN 15
ORG.NR. 917 980 012, KUNDENR. 6868

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 141 336	1 062 514	1 126 000	1 204 000
Andre inntekter	3	96 900	10 964	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 238 236	1 073 478	1 126 000	1 204 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-13 360	-15 619	-20 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-59 998	-65 217	-57 500	-63 000
Konsulenthonorar	7	-1 685	-42 781	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-364 288	-168 175	-221 000	-495 000
Forsikringer		-75 077	-66 804	-69 000	-79 000
Kommunale avgifter	9	-176 673	-164 059	-168 000	-166 405
Andre anlegg	10	-7 992	-31 776	0	-7 992
Andre anlegg	10,19	-16 595	0	-39 180	-31 776
Energi/fyring		0	-36 054	-40 000	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-73 800	-53 689	-73 800	-76 000
Andre driftskostnader	11	-43 047	-64 689	-38 000	-47 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		-878 155	-754 502	-782 480	-1 139 963
DRIFTSRESULTAT		360 081	318 976	343 520	64 037
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	459	1 334	0	0
Finanskostnader	13	-155 198	-222 892	-154 000	-146 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-154 739	-221 559	-154 000	-146 000
ÅRSRESULTAT		205 342	97 417	189 520	-81 963
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		205 342	97 417		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	126 000 000	126 000 000
Tomt		14 000 000	14 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	15 192	0
SUM ANLEGGSMIDLER		140 015 192	140 000 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 311	353
Kundefordringer		1 361	0
Forskuddsbetalte kostnader		6 702	19 688
Andre kortsiktige fordringer		0	37 207
Energiavregning	17	337 528	0
Driftskonto OBOS-banken		121 028	379 241
Sparekonto OBOS-banken		9 807	0
SUM OMLØPSMIDLER		482 737	436 489
SUM EIENDELER		140 497 930	140 436 489
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 5 000 * 25		125 000	125 000
Opptjent egenkapital		452 853	247 510
SUM EGENKAPITAL		577 853	372 510
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 768 715	7 967 234
Borettsinnskudd	16	131 848 464	131 848 464
SUM LANGSIKTIG GJELD		139 617 179	139 815 698
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 744	18 210
Leverandørgjeld		296 239	15 445
Påløpte renter		915	849
Energiavregning		0	154 160
Annen kortsiktig gjeld		0	59 616
SUM KORTSIKTIG GJELD		302 898	248 280
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		140 497 930	140 436 489
Pantstillelse	18	158 689 000	158 599 000
Garantiansvar	19	102 170	0

Oslo, 24.03.2022

Styret i Borettslaget Seljeveien 15

Petter Haugom Løvlien/s/

Espen Johnsgård/s/

Sondre Sundeng/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.

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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 076 652
Internett	49 200
Eiendomsskatt	15 484
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 141 336

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigert energiavregning 2020	61 911
Mellomavregning Høyden Invest AS	34 988
SUM ANDRE INNETEKTER	96 900

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 360.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 685
SUM KONSULENTHONORAR	-1 685

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-56 334
Drift/vedlikehold elektro	-98 105
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-63 421
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 424
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-94 767
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 729
Kostnader dugnader	-1 510
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-364 288

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-15 820
Vann- og avløpsavgift	-116 948
Renovasjonsavgift	-43 905
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-176 673

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG**

Frydenberg Garasjesameie A & B - Teknisk rom	-7 992
Frydenberg Driftsforening	-16 595
SUM ANDRE ANLEGG	-24 587

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-997
Renhold ved firmaer	-35 985
Andre fremmede tjenester	-2 379
Trykksaker	-236
Andre kontorkostnader	-84
Porto	-548
Bank- og kortgebyr	-2 818
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-43 047

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	8
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	440
Andre renteinntekter	11
SUM FINANSINTEKTER	459

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-155 161
Renter på leverandørgjeld	-37
SUM FINANSKOSTNADER	-155 198

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført 1.1.	140 000 000
Utskillelse av tomt	-14 000 000
SUM BYGNINGER 31.12.	126 000 000

Gnr.126/bnr.153

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

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

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-8 000 000
Nedbetalt tidligere	32 766
Nedbetalt i år	198 519
	-7 768 715
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 768 715

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2018 -131 848 464

SUM BORETTSINNSKUDD -131 848 464**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -315 096

SUM INNETEKTER -315 096**KOSTNADER**

Fjernvarme 389 291

Strøm 145 594

Fjernvarme/strøm 2020 117 740

SUM KOSTNADER 652 625**SUM ENERGIAVREGNING 337 528**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	131 848 464
Pantelån	7 768 715
TOTALT	139 617 179

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

Bygninger	126 000 000
Tomt	14 000 000
TOTALT	140 000 000

NOTE: 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4,2 % av Frydenberg Driftsforening.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg Driftsforening og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Frydenberg Driftsforening og utgjør kr 102 170.

Selskapets andel i Frydenberg Driftsforening vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Frydenberg Driftsforening er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes via [Vibbo.no](mailto:seljeveien15brl@styrommet.no) eller seljeveien15brl@styrommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nøkler/skilt

Skilt til ringeklokke og postkasse kan bestilles ved å sende en henvendelse til styret: seljeveien15brl@styrommet.no.

Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: <https://nye.obos.no/boligforvaltning/tjenester/obos-nokkel/>

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1538190. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven



om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.05.22

Selskapsnummer: 6868 **Selskapsnavn:** Borettslaget Seljeveien 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Terje Wenner og Simen Avlund Lorntzsen velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

For

Mot

Sak 5 Låneopptak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til låneopptak på kr 500 000. Lånet vil kunne få prioritet før borettsinnskudd.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Mari Bevanger

Styremedlem (1 skal velges)

Ragnar Slette

Styremedlem 2 (1 skal velges)

Espen Johnsgård

Varamedlem (1 skal velges)

Petter Løvlien

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.