



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 05.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 953694018

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-----------------|-----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 645 120 | 576 000 |
| Sum inntekter | | 645 120 | 576 000 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 59 788 | 59 788 |
| Annen driftskostnad | | 308 620 | 289 651 |
| Sum kostnader | | 368 408 | 349 440 |
| Driftsresultat | | 276 712 | 226 560 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 4 102 | 2 681 |
| Sum finansinntekter | | 4 102 | 2 681 |
| Annen finanskostnad | | 203 653 | 170 035 |
| Sum finanskostnader | | 203 653 | 170 035 |
| Netto finans | | -199 551 | -167 354 |
| Resultat før skattekostnad | | 77 161 | 59 206 |
| Årsresultat | | 77 161 | 59 206 |
| Totalresultat | | 77 161 | 59 206 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 77 161 | 59 206 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 77 161 | 59 206 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 960 015 | 960 015 |
| Sum varige driftsmidler | | 960 015 | 960 015 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 14 481 | 12 310 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 14 481 | 12 310 |
| Sum anleggsmidler | | 974 496 | 972 325 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Sum fordringer | | 0 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 463 849 | 440 161 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 463 849 | 440 161 |
| Sum omløpsmidler | | 463 849 | 440 161 |
| SUM EIENDELER | | 1 438 345 | 1 412 486 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 800 | 800 |
| Sum innskutt egenkapital | | 800 | 800 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 1 930 819 | 2 007 980 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 930 819 | -2 007 980 |
| Sum egenkapital | | -1 930 019 | -2 007 180 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 3 289 348 | 3 344 227 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 68 912 | 67 207 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 3 358 260 | 3 411 434 |
| Sum langsiktig gjeld | | 3 358 260 | 3 411 434 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 105 | 1 081 |
| Leverandørgjeld | | 3 440 | 3 003 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 3 158 | 1 748 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 400 | 2 400 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 10 104 | 8 232 |
| Sum gjeld | | 3 368 363 | 3 419 666 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 438 345 | 1 412 486 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 455530

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 953 694 018
SEM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|-----------------|-----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 645 120 | 576 000 |
| Sum inntekter | | 645 120 | 576 000 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 59 788 | 59 788 |
| Annen driftskostnad | | 308 620 | 289 651 |
| Sum kostnader | | 368 408 | 349 440 |
| Driftsresultat | | 276 712 | 226 560 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 4 102 | 2 681 |
| Sum finansinntekter | | 4 102 | 2 681 |
| Annen finanskostnad | | 203 653 | 170 035 |
| Sum finanskostnader | | 203 653 | 170 035 |
| Netto finans | | -199 551 | -167 354 |
| Resultat før skattekostnad | | 77 161 | 59 206 |
| Årsresultat | | 77 161 | 59 206 |
| Totalresultat | | 77 161 | 59 206 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 77 161 | 59 206 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 77 161 | 59 206 |



Organisasjonsnr: 953 694 018
SEM BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

| | | | |
|----------------------------|--|---|---|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |

| | | | |
|---|--|---------|---------|
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 960 015 | 960 015 |
| Sum varige driftsmidler | | 960 015 | 960 015 |

| | | | |
|----------------------------------|--|--------|--------|
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 14 481 | 12 310 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 14 481 | 12 310 |

| | | | |
|-------------------|--|---------|---------|
| Sum anleggsmidler | | 974 496 | 972 325 |
|-------------------|--|---------|---------|

| | | | |
|---------------------|--|---|---|
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|---|---|
| Fordringer | | | |
| Sum fordringer | | 0 | 0 |

| | | | |
|----------------------|--|---|---|
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |

| | | | |
|--|--|---------|---------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 463 849 | 440 161 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 463 849 | 440 161 |
| Sum omløpsmidler | | 463 849 | 440 161 |

| | | | |
|----------------------|--|-----------|-----------|
| SUM EIENDELER | | 1 438 345 | 1 412 486 |
|----------------------|--|-----------|-----------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|----------------------------|--|-----|-----|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 800 | 800 |
| Sum innskutt egenkapital | | 800 | 800 |

| | | | |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 1 930 819 | 2 007 980 |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Sum opptjent egenkapital | -1 930 819 | -2 007 980 |
| Sum egenkapital | -1 930 019 | -2 007 180 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 3 289 348 | 3 344 227 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 68 912 | 67 207 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 3 358 260 | 3 411 434 |
| Sum langsiktig gjeld | 3 358 260 | 3 411 434 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 1 105 | 1 081 |
| Leverandørgjeld | 3 440 | 3 003 |
| Skyldige offentlige avgifter | 3 158 | 1 748 |
| Annen kortsiktig gjeld | 2 400 | 2 400 |
| Sum kortsiktig gjeld | 10 104 | 8 232 |
| Sum gjeld | 3 368 363 | 3 419 666 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 438 345 | 1 412 486 |



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 2025

Innkalling

S.nr. 3219

SEM BORETTSLAG



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:

19. mai 2025 kl. 18:00, Hos Else-Britt Abrahamsen, Ysterveien 7.

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

Forslag til vedtak

Gro Runhaug 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 Gro Runhaug foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 3219 Sem Borettslag.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mari Lovise Drevsjømoen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Else-Britt Abrahamsen

Valg av 1 styremedlem1 Velges for 1 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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Mari Lovise Drevsjømoen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Else-Britt Abrahamsen

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SEM BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 og 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 borettslaget 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

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



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."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-24 18:31:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1D0HL-K3Y2W-J8LEB-AADZU-HBVAT-7CNZ3

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre Sem Borettslag.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 | 2024 | 2023 |
|--|------|----------------|----------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 431 929 | 439 017 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 77 161 | 59 206 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 14 | -54 879 | -66 034 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -466 | -261 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 21 816 | -7 089 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 453 745 | 431 929 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | |
| Omløpsmidler | | 463 849 | 440 161 |
| Kortsiktig gjeld | | -10 104 | -8 232 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 453 745 | 431 929 |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 645 120 | 576 000 | 645 000 | 677 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 645 120 | 576 000 | 645 000 | 677 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -29 788 | -29 788 | -29 400 | -29 000 |
| Styrehonorar | 4 | -30 000 | -30 000 | -30 000 | -30 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -4 796 | -5 548 | -5 000 | -6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -35 920 | -34 110 | -36 500 | -38 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -1 455 | -1 706 | -2 000 | -2 000 |
| Kontingenter | | -1 600 | -1 600 | -1 600 | -1 600 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -12 094 | -8 495 | -33 000 | -33 000 |
| Forsikringer | | -49 839 | -36 264 | -40 000 | -48 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -116 798 | -104 490 | -115 000 | -132 000 |
| Energi/fyring | | -29 157 | -21 211 | -22 000 | -22 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -41 504 | -39 744 | -43 000 | -45 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -15 457 | -36 484 | -20 000 | -21 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -368 408 | -349 440 | -377 500 | -407 600 |
| DRIFTSRESULTAT | | 276 712 | 226 560 | 267 500 | 269 400 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 4 102 | 2 681 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -203 653 | -170 035 | -203 500 | -200 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -199 551 | -167 354 | -203 500 | -200 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 77 161 | 59 206 | 64 000 | 69 400 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 77 161 | 59 206 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 895 640 | 895 640 |
| Tomt | | 64 375 | 64 375 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 14 481 | 12 310 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 974 496 | 972 325 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Driftskonto OBOS-banken | | 162 606 | 440 161 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 301 243 | 0 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 463 849 | 440 161 |
| SUM EIENDELER | | 1 438 345 | 1 412 486 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 8 * 100 | | 800 | 800 |
| Udekket tap | 13 | -1 930 819 | -2 007 980 |
| SUM EGENKAPITAL | | -1 930 019 | -2 007 180 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 3 289 348 | 3 344 227 |
| Borettsinnskudd | 15 | 55 200 | 55 200 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 16 | 13 712 | 12 007 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 3 358 260 | 3 411 434 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 3 440 | 3 003 |
| Skyldige offentlige avgifter | 17 | 3 158 | 1 748 |
| Påløpte renter | | 1 105 | 1 081 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 2 400 | 2 400 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 10 104 | 8 232 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 438 345 | 1 412 486 |
| Pantstillelse | 19 | 4 000 000 | 4 000 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |
| Tønsberg, 22.04.2025 | | | |
| Styret i Sem Borettslag | | | |
| Else-britt Abrahamsen /s/ | Mari Lovise Drevsjømoen /s/ | Thea C. H. Andreassen /s/ | |

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 645 120 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 645 120 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -20 000 |
| Påløpte feriepenger | -2 400 |
| Arbeidsgiveravgift | -7 388 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -29 788 |

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 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 796.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -1 455 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -1 455 |

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

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold elektro | -3 541 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -5 218 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -3 335 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -12 094 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Kommunale avgifter | -116 798 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -116 798 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Snørydding | -12 500 |
| Andre fremmede tjenester | -121 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -620 |
| Andre kontorkostnader | -158 |
| Bank- og kortgebyr | -2 058 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -15 457 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 393 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 709 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 4 102 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Eiendoms kreditt | -203 653 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -203 653 |

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

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. 31.12.24 var 6,15 %. Løpetiden er 28 år.

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2021 | -3 500 000 |
| Nedbetalt tidligere | 155 773 |
| Nedbetalt i år | 54 879 |
| | -3 289 348 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -3 289 348 |

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1958 -55 200

SUM BORETTSINNSKUDD -55 200

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -13 712

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -13 712

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -3 158

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -3 158

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -2 400

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -2 400

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 55 200 |
| Pantelån | 3 289 348 |
| TOTALT | 3 344 548 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|----------------|
| Bygninger | 895 640 |
| Tomt | 64 375 |
| TOTALT | 960 015 |



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25

Selskapsnummer: 3219 Selskapsnavn: SEM BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.