



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 210 332  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Chenyan Li  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 12.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		874 242	760 844
<b>Sum inntekter</b>		<b>874 242</b>	<b>760 844</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		684 493	776 517
<b>Sum kostnader</b>		<b>741 543</b>	<b>833 567</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>132 699</b>	<b>-72 723</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 261	5 836
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 261</b>	<b>5 836</b>
Annen finanskostnad		5 207	3 576
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 207</b>	<b>3 576</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 054</b>	<b>2 260</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>146 753</b>	<b>-70 463</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>146 753</b>	<b>-70 463</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>146 753</b>	<b>-70 463</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		146 753	-70 463
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>146 753</b>	<b>-70 463</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		250 000	250 000
Sum varige driftsmidler		250 000	250 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		250 000	250 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		33 581	26 960
Sum fordringer		33 581	26 960
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		958 256	817 715
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		958 256	817 715
Sum omløpsmidler		991 837	844 675
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 241 837</b>	<b>1 094 675</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 900</b>	<b>1 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 060 710	913 956
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 060 710</b>	<b>913 956</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 062 610</b>	<b>915 856</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		84 849	90 200
Øvrig langsiktig gjeld		74 000	74 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>158 849</b>	<b>164 200</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>158 849</b>	<b>164 200</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		893	22
Leverandørgjeld		4 965	4 482
Annen kortsiktig gjeld		14 520	10 114
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>20 378</b>	<b>14 618</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>179 227</b>	<b>178 818</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 241 837</b>	<b>1 094 675</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517244

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 954 210 332  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Chenyan Li  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 954 210 332  
SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		874 242	760 844
<b>Sum inntekter</b>		<b>874 242</b>	<b>760 844</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		684 493	776 517
<b>Sum kostnader</b>		<b>741 543</b>	<b>833 567</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>132 699</b>	<b>-72 723</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 261	5 836
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 261</b>	<b>5 836</b>
Annen finanskostnad		5 207	3 576
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 207</b>	<b>3 576</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 054</b>	<b>2 260</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>146 753</b>	<b>-70 463</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>146 753</b>	<b>-70 463</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>146 753</b>	<b>-70 463</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		146 753	-70 463
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>146 753</b>	<b>-70 463</b>



Organisasjonsnr: 954 210 332  
SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
---------------------	-------------	-------------	-------------

### BALANSE - EIENDELER

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

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		250 000	250 000
Sum varige driftsmidler		250 000	250 000

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		250 000	250 000
-------------------	--	---------	---------

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

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		33 581	26 960
Sum fordringer		33 581	26 960

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		958 256	817 715
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		958 256	817 715

Sum omløpsmidler		991 837	844 675
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 241 837</b>	<b>1 094 675</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 060 710	913 956



Sum opptjent egenkapital	1 060 710	913 956
Sum egenkapital	1 062 610	915 856
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	84 849	90 200
Øvrig langsiktig gjeld	74 000	74 000
Sum annen langsiktig gjeld	158 849	164 200
Sum langsiktig gjeld	158 849	164 200
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	893	22
Leverandørgjeld	4 965	4 482
Annen kortsiktig gjeld	14 520	10 114
Sum kortsiktig gjeld	20 378	14 618
Sum gjeld	179 227	178 818
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 241 837</b>	<b>1 094 675</b>



Organisasjonsnr: 954 210 332  
SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4570

Seilduksgata 10 Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Seilduksgata 10 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:

5. juni 2024 kl. 18:00, Hammersborg Torg 1.

### 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.

### Digital deltakelse (via Teams)

De som ønsker å delta digitalt må gi beskjed til styret og vil få tilsendt lenke dagen før møtet.

### 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. Belønning for dugnadsdeltakelse
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Seilduksgata 10 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

OBOS v/Tina Nordengen Dysthe er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Tina Nordengen Dysthe foreslått. Protokollvitne velges på møtet.



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. 4570 Årsrapport og årsregnskap 2023.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 30 000.



Sak 7

### **Belønning for dugnadsdeltakelse**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Grunnet dårlig oppmøte på dugnad, ønsker styret at beboerne skal få et incentiv for å delta. Vi foreslår derfor at deltakelse belønnes med opp til kr. 750 pr. boenhet.

#### **Forslag til vedtak**

Deltagelse i borettslagets dugnader belønnes med opp til 750 NOK per boenhet.

Sak 8

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

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

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anastasia Maravela	Seilduksgata 10 A
Styremedlem	Anders Dalvor	Seilduksgata 10 A
Styremedlem	Kai Børre Rist	Seilduksgata 10 A
Varamedlem	Eirik Kopperud Edh	Seilduksgata 10 A
Varamedlem	Judith Maria Helle	Seilduksgata 10 A

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Seilduksgata 10 Borettslag

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

Seilduksgata 10 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954210332, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 346

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.

Seilduksgata 10 Borettslag har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PWC.



### **Styrets arbeid**

Siden det forrige årsmøtet har styret fulgt opp problemene som oppstod, hovedsakelig med porttelefonen og brannvarslingssystemet.

Brannvarslingssystemet ble kontrollert av ELOTEC, og styret har gjennomgått rapporten og diskutert tiltak.

Feietilsyn ble bestilt. Tilbakemeldingen er at alt ser bra ut, og at det anbefales at vi foretar ny kontroll om 2 år.

I forbindelse med høstens dugnad ble bl.a. buskene langs muren opp mot Paulus plass 2 fjernet. En arbeidsgruppe utarbeider løsninger som skal gjøre bakgården triveligere.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Seilduksgata 10 Borettslag.

### Lån

Seilduksgata 10 Borettslag 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 2024.



Til generalforsamlingen i Seilduksgt 10 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seilduksgt 10 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 21. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG ORG.NR. 954 210 332, KUNDENR. 4570

### 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>830 056</b>	<b>906 487</b>	<b>830 056</b>	<b>971 459</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		146 753	-70 463	0	80 750
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-5 351	-5 967	0	-5 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>141 402</b>	<b>-76 430</b>	<b>0</b>	<b>75 750</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>971 459</b>	<b>830 056</b>	<b>830 056</b>	<b>1 047 209</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		991 837	844 675
Kortsiktig gjeld		-20 378	-14 619
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>971 459</b>	<b>830 056</b>



## SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG ORG.NR. 954 210 332, KUNDENR. 4570

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	874 242	758 520	871 531	915 000
Andre inntekter		0	2 324	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>874 242</b>	<b>760 844</b>	<b>871 531</b>	<b>915 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-7 250	-6 875	-5 720	-7 000
Forretningsførerhonorar		-52 828	-50 788	-55 000	-55 000
Konsulenthonorar	6	-28 569	-111 445	-40 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-48 901	-100 797	-105 000	-100 000
Forsikringer		-85 622	-80 098	-89 710	-94 000
Kommunale avgifter	8	-221 850	-191 160	-215 451	-255 200
Energi/fyring		-65 339	-84 560	-100 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 927	-96 225	-119 900	-115 000
Andre driftskostnader	9	-62 207	-54 571	-83 700	-70 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-741 543</b>	<b>-833 567</b>	<b>-871 531</b>	<b>-828 250</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>132 699</b>	<b>-72 723</b>	<b>0</b>	<b>86 750</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	19 261	5 836	0	0
Finanskostnader	11	-5 207	-3 576	0	-6 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>14 054</b>	<b>2 260</b>	<b>0</b>	<b>-6 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>146 753</b>	<b>-70 463</b>	<b>0</b>	<b>80 750</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		146 753	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-70 463		



### SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG ORG.NR. 954 210 332, KUNDENR. 4570

#### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	250 000	250 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 253	0
Forskuddsbetalte kostnader		29 328	26 960
Driftskonto OBOS-banken		240 175	158 119
Sparekonto OBOS-banken		718 082	659 596
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>991 837</b>	<b>844 675</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 241 837</b>	<b>1 094 675</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		1 060 710	913 956
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 062 610</b>	<b>915 856</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	84 849	90 200
Borettsinnskudd	14	74 000	74 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>158 849</b>	<b>164 200</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 520	10 114
Leverandørgjeld		4 965	4 483
Påløpte renter		453	22
Påløpte avdrag		440	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>20 378</b>	<b>14 619</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 241 837</b>	<b>1 094 675</b>
Pantstillelse	15	2 350 000	2 350 000
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 1

14 av 21

4570 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



Oslo, 11.03.2024  
Styret i Seilduksgt 10 Borettslag

Anastasia Maravela

Anders Dalvor

Kai Børre Rist

## 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 KLASIFISERING 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	862 518
Kapitalutgifter	11 724
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>874 242</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 069
Obron Sørøst AS (vedlikeholdsplan)	-22 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-28 569</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-15 964
Drift/vedlikehold elektro	-26 193
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 745
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-48 901</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-97 896
Feieavgift	-2 550
Renovasjonsavgift	-121 404
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-221 850</b>

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

Vaktmestertjenester	-26 772
Renhold ved firmaer	-26 609
Andre fremmede tjenester	-3 894
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-152
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 290
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-62 207</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 015
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 081
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	165
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>19 261</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-5 207
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-5 207</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1963	250 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>250 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1963. Gnr.228/bnr.346

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

**NOTE: 13****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-144 080
Nedbetalt tidligere	53 880
Nedbetalt i år	5 351
	-84 849
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-84 849</b>

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963	-63 500
Økt 2015 (andel 18 & 19)	-10 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-74 000</b>

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	74 000
Pantelån	84 849
Påløpte avdrag	440
<b>TOTALT</b>	<b>159 289</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	250 000
<b>TOTALT</b>	<b>250 000</b>



## Annem informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 820533. 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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.06.24

Selskapsnummer: 4570 Selskapsnavn: Seilduksgata 10 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](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.