



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2022             | 2021             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 1 242 892        | 1 238 236        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>1 242 892</b> | <b>1 238 236</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |      | 57 050           | 45 640           |
| Annen driftskostnad                          |      | 1 046 853        | 832 515          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>1 103 903</b> | <b>878 155</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>138 989</b>   | <b>360 081</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 380              | 459              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>380</b>       | <b>459</b>       |
| Annen finanskostnad                          |      | 240 450          | 155 198          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>240 450</b>   | <b>155 198</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-240 070</b>  | <b>-154 739</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>-101 081</b>  | <b>205 342</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>-101 081</b>  | <b>205 342</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-101 081</b>  | <b>205 342</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | -101 082         | 205 342          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>-101 082</b>  | <b>205 342</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                    |                    |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                  | 0                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    |      | 140 011 864        | 140 015 192        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 140 011 864        | 140 015 192        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                    |                    |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                  | 0                  |
| Sum anleggsmidler                          |      | 140 011 864        | 140 015 192        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                               |      |                    |                    |
| Sum varer                                  |      | 0                  | 0                  |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                    |                    |
| Kundefordringer                            |      | 22 216             | 1 928              |
| Andre fordringer                           |      | 113 493            | 349 974            |
| Sum fordringer                             |      | 135 709            | 351 902            |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                    |                    |
| Sum investeringer                          |      | 0                  | 0                  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 119 683            | 130 835            |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 119 683            | 130 835            |
| Sum omløpsmidler                           |      | 255 392            | 482 737            |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>140 267 256</b> | <b>140 497 929</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 125 000            | 125 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>125 000</b>     | <b>125 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                        |      | 351 771            | 452 853            |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>351 771</b>     | <b>452 853</b>     |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>476 771</b>     | <b>577 853</b>     |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 7 591 483          | 7 768 715          |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 131 848 464        | 131 848 464        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>139 439 947</b> | <b>139 617 179</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>139 439 947</b> | <b>139 617 179</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 132 168            | 915                |
| Leverandørgjeld                          |      | 13 004             | 296 239            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 205 367            | 5 744              |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>350 539</b>     | <b>302 898</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>139 790 486</b> | <b>139 920 077</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>140 267 257</b> | <b>140 497 930</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503751

#### 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 917 980 012  
BORETTSLAGET SELJEVEIEN 15

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |             | 1 242 892        | 1 238 236        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>1 242 892</b> | <b>1 238 236</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |             | 57 050           | 45 640           |
| Annen driftskostnad                          |             | 1 046 853        | 832 515          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>1 103 903</b> | <b>878 155</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>138 989</b>   | <b>360 081</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |             | 380              | 459              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>380</b>       | <b>459</b>       |
| Annen finanskostnad                          |             | 240 450          | 155 198          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>240 450</b>   | <b>155 198</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>-240 070</b>  | <b>-154 739</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             |                  |                  |
|  |             | -101 081         | 205 342          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             |                  |                  |
|  |             | -101 081         | 205 342          |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>-101 081</b>  | <b>205 342</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | -101 082         | 205 342          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>-101 082</b>  | <b>205 342</b>   |



Organisasjonsnr: 917 980 012  
BORETTSLAGET SELJEVEIEN 15

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

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

|   |  |             |             |
|---|--|-------------|-------------|
| <b>Varige driftsmidler</b>              |  |             |             |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom |  | 140 011 864 | 140 015 192 |
| Sum varige driftsmidler                 |  | 140 011 864 | 140 015 192 |

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

|                   |  |             |             |
|-------------------|--|-------------|-------------|
| Sum anleggsmidler |  | 140 011 864 | 140 015 192 |
|-------------------|--|-------------|-------------|

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

|                   |  |         |         |
|-------------------|--|---------|---------|
| <b>Fordringer</b> |  |         |         |
| Kundefordringer   |  | 22 216  | 1 928   |
| Andre fordringer  |  | 113 493 | 349 974 |
| Sum fordringer    |  | 135 709 | 351 902 |

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

|  |  |         |         |
|--|--|---------|---------|
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |  |         |         |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |  | 119 683 | 130 835 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |  | 119 683 | 130 835 |

|                  |  |         |         |
|------------------|--|---------|---------|
| Sum omløpsmidler |  | 255 392 | 482 737 |
|------------------|--|---------|---------|

|                      |  |                    |                    |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>140 267 256</b> | <b>140 497 929</b> |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

|                            |  |         |         |
|----------------------------|--|---------|---------|
| <b>Egenkapital</b>         |  |         |         |
| Innskutt egenkapital       |  |         |         |
| Annen innskutt egenkapital |  | 125 000 | 125 000 |
| Sum innskutt egenkapital   |  | 125 000 | 125 000 |

Opptjent egenkapital



|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital                        | 351 771            | 452 853            |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          | <b>351 771</b>     | <b>452 853</b>     |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | <b>476 771</b>     | <b>577 853</b>     |
| <b>Gjeld</b>                             |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |                    |                    |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |                    |                    |
| Gjeld til                                |                    |                    |
| kredittinstitusjoner                     | 7 591 483          | 7 768 715          |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 131 848 464        | 131 848 464        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        | <b>139 439 947</b> | <b>139 617 179</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              | <b>139 439 947</b> | <b>139 617 179</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |                    |                    |
| Gjeld til                                |                    |                    |
| kredittinstitusjoner                     | 132 168            | 915                |
| Leverandørgjeld                          | 13 004             | 296 239            |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 205 367            | 5 744              |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              | <b>350 539</b>     | <b>302 898</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                         | <b>139 790 486</b> | <b>139 920 077</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          | <b>140 267 257</b> | <b>140 497 930</b> |



Organisasjonsnr: 917 980 012  
BORETTSLAGET SELJEVEIEN 15

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

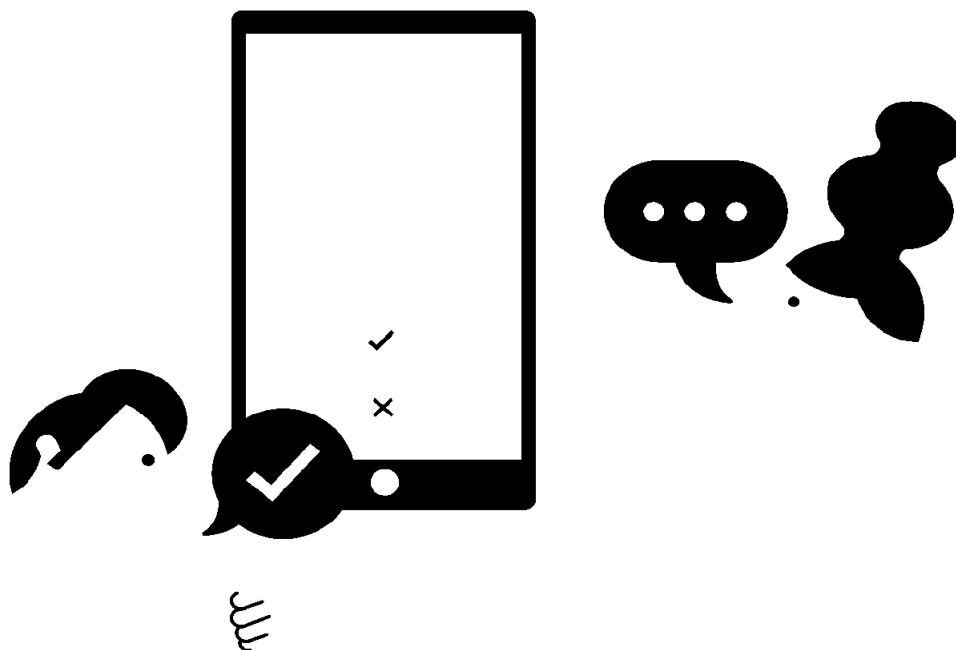
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Borettslaget Seljeveien 15

11. mai 2023

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.

### Dato for årsmøtet:

11. mai 2023 kl. 19:00, Hasle Linie Gastropub - Bøkerveien 4, 0579 Oslo.

### 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Endring av husordensregler
5. Endring av vedtekter
6. Maling av vinduer og treverk utenfor balkong
7. Finansiering av malerarbeid
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Seljeveien 15**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår dekking av årets underskudd ved overføring fra egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes igjennom overførsel fra egenkapital]

### Vedlegg

- 1. 6868 Årsrapport med regnskap for 2022.pdf
- 2. 4.6 Revisjonsberetning 2022 - Seljeveien 15 brl s.6868.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000. Dette medfører ingen endring fra fjorårets godtgjørelse.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000.

Sak 4

### **Endring av husordensregler**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å fremme forslag om endring av husordensreglene i forbindelse med utvendig vedlikehold og klipp av hekkene rundt blokka. Det foreslås at eksternt firma engasjeres (Toma per i dag) med ansvar for klipp av toppen og utsiden av hekken rundt bygget, men at andelseiere i første etasje står ansvarlig for klipp av innsiden av hekken. Styret ser dette som en rettferdig løsning, all den tid andelseiere i første etasje får benytte plenene som en del av sin hage, selv om dette er en del av borettslagets fellesområde. En slik endring i ansvarsforhold vil gi styret en bedre forhandlingsposisjon i forestående reforhandling av dagens avtale med Toma, og dermed utgjøre en besparelse for borettslaget.

#### **Styrets innstilling**

Et punkt legges til i husordensreglene, der det spesifiseres at andelseiere i første etasje er ansvarlig for klipp av innsiden av hekken.

#### **Forslag til vedtak**

Under avsnittet "Bruk av boligen" i Husordensreglene foreslås det å legge til et punkt med ordlyden: "Andelseiere med leilighet i første etasje er ansvarlig for klipp av plen og trimming av hekk på fellesareal som i praksis kun benyttes av disse leilighetene."

Sak 5

### **Endring av vedtekter**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å fremme et forslag om endringer av vedtektene, der det er ønskelig å endre slik at styremedlemmer kan velges for en periode på 1 ELLER 2 år. Vedtektene per i dag sier at styremedlemmer velges for 1 år av gangen.



## Forslag til vedtak

Ordlyden i vedtektenes § 8 punkt 2) endres til "Styremedlemmer kan velges for 1 eller 2 år av gangen."

Sak 6

## Maling av vinduer og treverk utenfor balkong

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vinduene utvendig og panel av tre må vedlikeholdes. Dette er ikke gjort siden blokka var ny for ca. 15 år siden. (med unntak av panelfelt på syd/vestside). Vi nevner her at nyere blokker på Frydenberg har allerede har fått utført slikt malingsarbeid.

Det er også registrert råte på enkelte vinduer. Årsaken til dette er at vinduer står åpne i lengre perioder ved nedbør. **Styret minner om den enkelte andelshavers vedlikeholdsplikt, og at det i denne forbindelse er spesielt viktig å passe på å lukke når det snør/sludder slik at fuktigheten ikke blir liggende i bunn av vindusrammene.** Styret vil skaffe seg en oversikt over omfanget over slike skader når malerarbeidet pågår.

### Styret har innhentet 3 tilbud fra malerfirmaer.

Tilbudet omfatter nødvendig rengjøring, oljemale vinduene, 2 strøk i lukket stilling samt 2 strøk på panel, beis eller maling. Prisen er inkl. materialer, lift og stillas.

Oversikt over mottatte tilbud på malerarbeider i Seljeveien 15:

Malemester Jens Petter Lunde

Kr. 405 000,-

MalerMartin AS

Kr. 358 750,-

Malermester Mathisen

Kr. 373 250,-

### Arbeidet utføres slik:

Panel vaskes og males 2 støk med akrylat

Vinduer rengjøres, grunnes der det er nødvendig.

2 strøk med Drygolin tilsettes Owatrol

Det settes opp stillas mellom balkonger på syd/vest-fasaden. Øvrige steder benyttes lift.



## **Styrets innstilling**

Ut fra en helhetsvurdering anbefaler styret å benytte Malemester Mathisen AS til maling av vinduer og panel av tre.

Deres tilbud er på 298 600 kr. eks. mva. (373 250 kr. inkl. mva.). I tillegg til at de er konkurransedyktige på pris, har et viktig moment i vurderingen vært at Malemester Mathisen har utført tilsvarende arbeider på Frydenberg og i skrivende stund er i gang med fasadearbeider i Seljeveien 27.

## **Forslag til vedtak**

Årsmøter gir styrer fullmakt til å inngå kontrakt med Malemester Mathisen om utvendig maling av vinduer og panel som skissert i saksbeskrivelsen for Borettslaget Seljeveien 15, til utførelse inneværende år.

Sak 7

## **Finansiering av malerarbeid**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Hvis maleprosjektet blir vedtatt har borettslaget behov for enten å gjøre et låneopptak eller en kapitalinnkreving fra eierne.

### **Forslag til vedtak 1**

Styret tar opp ytterligere 400 000 i lån som belastes den enkelte andelseier via økning i fellesutgifter ut fra på eierbrøk. Et valg av denne løsningen innebærer en vikelse av fellesobligasjonen og at banken får prioritert pant.

### **Forslag til vedtak 2**

Styret gjør en kapitalinnkreving fra eierne etter eierbrøk.

### **Vedlegg**

3. 6868 Fordeling kostnader for maling.pdf



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

Generalforsamlingen velger styret.

2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.

3) Styremedlemmer kan gjenvelges.

4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

**Blir vedtektsendringen i sak 5 vedtatt så vil det være de nye vedtektene som er gjeldende i sak 8.**

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Wenner

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Johnsgård

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andrea Søhagen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                       |               |
|-------------|-----------------------|---------------|
| Leder       | Sigrun Mari Bevanger  | Seljeveien 15 |
| Styremedlem | Espen Johnsgård       | Seljeveien 15 |
| Styremedlem | Ragnar Slette         | Seljeveien 15 |
| Varamedlem  | Petter Haugom Løvlien | Seljeveien 15 |

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Borettslaget Seljeveien 15

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Borettslaget Seljeveien 15 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917980012, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

### 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 forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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.



## Styrets arbeid

I perioden siden sist generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter.

Med økte energipriser, økt rente og generelt økt kostnadsnivå i samfunnet har fokus for styrets arbeid vært på å holde borettslagets kostnader nede og å finne nye kostnadsbesparende tiltak. Tema for styrets arbeid blant annet vært:

- Reforhandling av leverandørkontrakter for ventilasjon og heis til gunstigere avtaler
- Orden i og renhold av søppelskur
- Gjennomgang av branninstruks samt brannvernrunde i alle leiligheter
- Gjennomgang av HMS-rutiner
- Møte med Frydenberg driftsforening

## Fremtidig arbeid

Det er behov for å male vinduer og treverk på balkong. Utfyllende informasjon om dette kan leses i sakspapirene, der det er fremmet som forslag for utføring inneværende år. I kommende styreperiode vil styrets arbeid fortsatt være preget av en målsetting om å bedre økonomien i sameiet. Det er ingen planer om andre vedlikeholdsprosjekter utover det ovennevnte.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak eiendomsskatt.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

### Resultat

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

### Disponible midler

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

Borettslaget hadde pr. 31.12.2022 negative disponible midler.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2023. Tiltakene innebærer kassekreditt på kr. 250 000,- og en økning av felleskostnader på 20%.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet normale driftskostnader. Det er ikke budsjettert noe til større vedlikeholdsprosjekter.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget 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 2023.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning ligger vedlagt som eget vedlegg.



## 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<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>- 2023 - |
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |           | <b>179 839</b>   | <b>188 208</b>   | <b>179 839</b>   | <b>-95 147</b>       |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |           |                  |                  |                  |                      |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |           | -101 082         | 205 342          | -93 373          | 261 037              |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 15        | -177 232         | -198 519         | -204 000         | -148 160             |
| Endr. egenkapital i fellesanlegg           | 20        | 3 329            | -15 192          | 0                | 0                    |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |           | <b>-274 985</b>  | <b>-8 369</b>    | <b>-297 373</b>  | <b>112 877</b>       |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>21</b> | <b>-95 146</b>   | <b>179 839</b>   | <b>-117 534</b>  | <b>17 730</b>        |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |           |                  |                  |                  |                      |
| Omløpsmidler                               |           | 255 393          | 482 737          |                  |                      |
| Kortsiktig gjeld                           |           | -350 539         | -302 898         |                  |                      |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>21</b> | <b>-95 146</b>   | <b>179 839</b>   |                  |                      |



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

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2022  | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022  | Budsjett<br>- 2023 - |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                  |                   |                      |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 242 892         | 1 141 336        | 1 204 000         | 1 495 037            |
| Andre inntekter                    |      | 0                 | 96 900           | 0                 | 0                    |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>1 242 892</b>  | <b>1 238 236</b> | <b>1 204 000</b>  | <b>1 495 037</b>     |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                  |                   |                      |
| Personalkostnader                  | 3    | -7 050            | -5 640           | -7 050            | -7 050               |
| Styrehonorar                       | 4    | -50 000           | -40 000          | -50 000           | -50 000              |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -8 737            | -13 360          | -8 000            | -8 000               |
| Forretningsførerhonorar            |      | -61 738           | -59 998          | -63 000           | -66 000              |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -9 255            | -1 685           | -5 000            | -7 000               |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -230 179          | -364 288         | -495 000          | -225 000             |
| Forsikringer                       |      | -90 745           | -75 077          | -79 000           | -99 000              |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -207 475          | -176 673         | -166 405          | -195 000             |
| Andre anlegg                       | 9    | -7 992            | -7 992           | -7 992            | -8 000               |
| Kostnader sameie                   | 20   | -35 113           | -16 595          | -31 776           | -32 000              |
| Energi/fyring                      | 10   | -270 840          | 0                | -115 000          | -100 000             |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -73 800           | -73 800          | -76 000           | -73 800              |
| Andre driftskostnader              | 11   | -50 980           | -43 047          | -47 150           | -50 150              |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 103 903</b> | <b>-878 155</b>  | <b>-1 151 373</b> | <b>-921 000</b>      |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>138 989</b>    | <b>360 081</b>   | <b>52 627</b>     | <b>574 037</b>       |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                  |                   |                      |
| Finansinntekter                    | 12   | 380               | 459              | 0                 | 0                    |
| Finanskostnader                    | 13   | -240 450          | -155 198         | -146 000          | -313 000             |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-240 071</b>   | <b>-154 739</b>  | <b>-146 000</b>   | <b>-313 000</b>      |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-101 082</b>   | <b>205 342</b>   | <b>-93 373</b>    | <b>261 037</b>       |
| Overføringer:                      |      |                   |                  |                   |                      |
| Til opptjent egenkapital           |      | 0                 | 205 342          |                   |                      |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -101 082          | 0                |                   |                      |



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

#### BALANSE

|  | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                               |      |                    |                    |
| Bygninger  | 14   | 126 000 000        | 126 000 000        |
| Tomt   |      | 14 000 000         | 14 000 000         |
| Andel egenkapital i fellesanlegg                   | 20   | 11 864             | 15 192             |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                           |      | <b>140 011 864</b> | <b>140 015 192</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                                |      |                    |                    |
| Restanser felleskostnader                          |      | 22 216             | 6 311              |
| Kundefordringer                                    |      | 0                  | 1 361              |
| Forskuddsbetalte kostnader                         |      | 0                  | 6 702              |
| Energiavregning                                    | 17   | 113 493            | 337 528            |
| Driftskonto OBOS-banken                            |      | 0                  | 121 028            |
| Sparekonto OBOS-banken                             |      | 21                 | 9 807              |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                            |      | <b>135 730</b>     | <b>482 737</b>     |
| <b>SUM EIENDELER</b>                               |      | <b>140 147 594</b> | <b>140 497 930</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>                        |      |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                 |      |                    |                    |
| Innskutt egenkapital 5000 * 25                     |      | 125 000            | 125 000            |
| Opptjent egenkapital                               |      | 351 771            | 452 853            |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                             |      | <b>476 771</b>     | <b>577 853</b>     |
| <b>GJELD</b>                                       |      |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                            |      |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån                            | 15   | 7 591 483          | 7 768 715          |
| Borettsinnskudd                                    | 16   | 131 848 464        | 131 848 464        |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>                        |      | <b>139 439 947</b> | <b>139 617 179</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                            |      |                    |                    |
| Forskuddsbetalte felleskostnader                   |      | 15 943             | 5 744              |
| Leverandørgjeld                                    |      | 13 004             | 296 239            |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250.000) |      | 130 337            | 0                  |
| Påløpte renter                                     |      | 1 831              | 915                |
| Annen kortsiktig gjeld                             | 18   | 69 761             | 0                  |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>                        |      | <b>230 876</b>     | <b>302 898</b>     |



| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |    | <b>140 147 594</b> | <b>140 497 930</b> |
|---------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Pantstillelse                   | 19 | 158 619 000        | 158 689 000        |
| Garantiansvar                   | 20 | 46 920             | 102 170            |

Oslo, 12.04.2023 (regnskapet er digitalt signert)  
Styret i Borettslaget Seljeveien 15

Sigrun Mari Bevanger

Espen Johnsgård

Ragnar Slette

## 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

|  |                  |
|--|------------------|
| Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt | 1 130 508        |
| Internett  | 73 800           |
| Eiendomsskatt                                      | 38 584           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>               | <b>1 242 892</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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 737.

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

|  |               |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -9 255        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-9 255</b> |

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

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold elektro            | -10 755         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -57 582         |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -38 696         |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg      | -10 116         |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -100 077        |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -12 954         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-230 179</b> |

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

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

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -38 609         |
| Vann- og avløpsavgift         | -124 522        |
| Renovasjonsavgift             | -44 344         |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-207 475</b> |

**NOTE: 9****ANDRE ANLEGG**

|  |               |
|--|---------------|
| Frydenberg Garasjesameie A & B - Teknisk rom | -7 992        |
| <b>SUM ANDRE ANLEGG</b>                      | <b>-7 992</b> |

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Avregning energi 2021      | -153 099        |
| Etterslep avregning 2020   | -117 741        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-270 840</b> |

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Annet driftsmateriale            | -960           |
| Renhold ved firmaer              | -41 006        |
| Andre fremmede tjenester         | -5 140         |
| Andre kontorkostnader            | -1 090         |
| Bank- og kortgebyr               | -2 785         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-50 980</b> |

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

|   |            |
|---|------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 5          |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 20         |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 345        |
| Andre renteinntekter                          | 10         |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>                     | <b>380</b> |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter | -235 789        |
| Renter og provisjon på kassekreditt        | -4 661          |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-240 450</b> |

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

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

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2020                   | -8 000 000        |
| Nedbetalt tidligere                | 231 285           |
| Nedbetalt i år                     | 177 232           |
|                                    | <b>-7 591 483</b> |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> | <b>-7 591 483</b> |

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

Opprinnelig 2018 -131 848 464

**SUM BORETTSINNSKUDD -131 848 464****NOTE: 17****ENERGI- AVREGNING 2022****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -413 416

**SUM INNETEKTER -413 416****KOSTNADER**

Fjernvarme 376 321

Strøm 150 588

**SUM KOSTNADER 526 909****SUM ENERGI- AVREGNING 113 493**

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****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad -69 691

Gebyr og fakturaomkostninger -70

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -69 761**

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 131 848 464        |
| Pantelån        | 7 591 483          |
| <b>TOTALT</b>   | <b>139 439 947</b> |

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

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Bygninger     | 126 000 000        |
| Tomt          | 14 000 000         |
| <b>TOTALT</b> | <b>140 000 000</b> |

**NOTE: 20****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 46.920

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.

**NOTE: 21****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disp. midler neste år. Tiltaket er kassakreditt, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.





BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: PBYYQ-J06P7-4QQG3-TWMGO-XIEAN-AA2LZ



# 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

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-21 14:04:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PBYYQ-J06P7-4CQG3-TWMGO-XEAN-A42LZ

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

Vedlegg 2

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

22 av 29 i Revisjonsberetning 2022 - Se leveransen til S. 5868.pdf



| Andelsnummer | Felleskostander | Brøk  | Kapitalinnhenting | Tot. Ved kost. Lån | Beløp pr. mnd. | 27 år | 4,75% Rente + gebyrer | Avdrag |
|--------------|-----------------|-------|-------------------|--------------------|----------------|-------|-----------------------|--------|
| 1            | kr 3 898        | 4 %   | kr 15 798         | kr 28 907          | kr             | 86    | kr                    | kr 25  |
| 2            | kr 3 589        | 4 %   | kr 14 546         | kr 26 615          | kr             | 79    | kr                    | kr 23  |
| 3            | kr 2 987        | 3 %   | kr 12 106         | kr 22 151          | kr             | 66    | kr                    | kr 19  |
| 4            | kr 3 672        | 4 %   | kr 14 882         | kr 27 231          | kr             | 81    | kr                    | kr 24  |
| 5            | kr 4 707        | 5 %   | kr 19 077         | kr 34 906          | kr             | 103   | kr                    | kr 31  |
| 6            | kr 4 707        | 5 %   | kr 19 077         | kr 34 906          | kr             | 103   | kr                    | kr 31  |
| 7            | kr 3 648        | 4 %   | kr 14 785         | kr 27 053          | kr             | 80    | kr                    | kr 24  |
| 8            | kr 2 987        | 3 %   | kr 12 106         | kr 22 151          | kr             | 66    | kr                    | kr 19  |
| 9            | kr 3 672        | 4 %   | kr 14 882         | kr 27 231          | kr             | 81    | kr                    | kr 24  |
| 10           | kr 4 707        | 5 %   | kr 19 077         | kr 34 906          | kr             | 103   | kr                    | kr 31  |
| 11           | kr 4 759        | 5 %   | kr 19 287         | kr 35 292          | kr             | 105   | kr                    | kr 31  |
| 12           | kr 3 685        | 4 %   | kr 14 935         | kr 27 327          | kr             | 81    | kr                    | kr 24  |
| 13           | kr 3 027        | 3 %   | kr 12 268         | kr 22 448          | kr             | 67    | kr                    | kr 20  |
| 14           | kr 3 713        | 4 %   | kr 15 048         | kr 27 535          | kr             | 82    | kr                    | kr 24  |
| 15           | kr 4 759        | 5 %   | kr 19 287         | kr 35 292          | kr             | 105   | kr                    | kr 31  |
| 16           | kr 4 759        | 5 %   | kr 19 287         | kr 35 292          | kr             | 105   | kr                    | kr 31  |
| 17           | kr 3 685        | 4 %   | kr 14 935         | kr 27 327          | kr             | 81    | kr                    | kr 24  |
| 18           | kr 3 027        | 3 %   | kr 12 268         | kr 22 448          | kr             | 67    | kr                    | kr 20  |
| 19           | kr 3 713        | 4 %   | kr 15 048         | kr 27 535          | kr             | 82    | kr                    | kr 24  |
| 20           | kr 4 759        | 5 %   | kr 19 287         | kr 35 292          | kr             | 105   | kr                    | kr 31  |
| 21           | kr 4 813        | 5 %   | kr 19 506         | kr 35 692          | kr             | 106   | kr                    | kr 31  |
| 22           | kr 3 753        | 4 %   | kr 15 210         | kr 27 831          | kr             | 82    | kr                    | kr 24  |
| 23           | kr 3 105        | 3 %   | kr 12 584         | kr 23 026          | kr             | 68    | kr                    | kr 20  |
| 24           | kr 3 753        | 4 %   | kr 15 210         | kr 27 831          | kr             | 82    | kr                    | kr 24  |
| 25           | kr 4 813        | 5 %   | kr 19 506         | kr 35 692          | kr             | 106   | kr                    | kr 31  |
|              | kr 98 697       | 100 % | kr 400 000        | kr 731 916         | kr             | 2 169 | kr                    | kr 642 |

Vedlegg 3

23 av 25

6868 Fordeling kostnader for mailing.pdf



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 11.05.23

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.