



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 876 245
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SEILDUKSGT 4 /
STEENSTRUPSGT 15
Forretningsadresse: c/o Inger Bjerck Hagen
Steenstrups gate 15B
0554 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: Inger Bjerck Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

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, 25.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2,4	1 503 126	1 505 758
Sum inntekter		1 503 126	1 505 758
Kostnader			
Lønnskostnad		42 825	52 348
Annen driftskostnad	6-10	849 055	822 108
Sum kostnader		891 880	874 456
Driftsresultat		611 246	631 302
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5	57 566	33 396
Sum finansinntekter		57 566	33 396
Annen finanskostnad	11	322 425	216 938
Sum finanskostnader		322 425	216 938
Netto finans		-264 859	-183 542
Ordinært resultat før skattekostnad		346 387	447 760
Ordinært resultat etter skattekostnad		346 387	447 760
Årsresultat		346 387	447 760



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	8 436 966	8 436 966
Sum varige driftsmidler		8 436 966	8 436 966
Sum anleggsmidler		8 436 966	8 436 966
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		102 557	150 493
Andre fordringer		120 998	109 814
Sum fordringer		223 555	260 307
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		22 606	22 205
Sum investeringer		22 606	22 205
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 704 105	1 622 794
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 704 105	1 622 794
Sum omløpsmidler		1 950 266	1 905 306
SUM EIENDELER		10 387 232	10 342 272
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	2 594 700	2 594 700



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 597 300	2 597 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		722 897	376 510
Sum opptjent egenkapital		722 897	376 510
Sum egenkapital		3 320 197	2 973 810
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	6 662 258	7 006 317
Sum annen langsiktig gjeld		6 662 258	7 006 317
Sum langsiktig gjeld		6 662 258	7 006 317
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		304 916	299 135
Skyldige offentlige avgifter		851	825
Annen kortsiktig gjeld		99 010	62 185
Sum kortsiktig gjeld		404 777	362 145
Sum gjeld		7 067 035	7 368 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 387 232	10 342 272



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 663005

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 876 245
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SEILDUKSGT 4 /
STEENSTRUPSGT 15
Forretningsadresse: c/o Inger Bjerck Hagen
Steenstrups gate 15B
0554 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: Inger Bjerck Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

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, 23.07.2024



Organisasjonsnr: 955 876 245
BORETTSLAGET SEILDUKSGT 4 /
STEENSTRUPSGT 15

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2,4	1 503 126	1 505 758
Sum inntekter		1 503 126	1 505 758
Kostnader			
Lønnskostnad		42 825	52 348
Annen driftskostnad	6-10	849 055	822 108
Sum kostnader		891 880	874 456
Driftsresultat		611 246	631 302
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5	57 566	33 396
Sum finansinntekter		57 566	33 396
Annen finanskostnad	11	322 425	216 938
Sum finanskostnader		322 425	216 938
Netto finans		-264 859	-183 542
Ordinært resultat før skattekostnad		346 387	447 760
Ordinært resultat etter skattekostnad		346 387	447 760
Årsresultat		346 387	447 760



Organisasjonsnr: 955 876 245
BORETTSLAGET SEILDUKSGT 4 /
STEENSTRUPSGT 15

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 1 8 436 966 8 436 966
Sum varige driftsmidler 8 436 966 8 436 966

Sum anleggsmidler 8 436 966 8 436 966

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 102 557 150 493
Andre fordringer 120 998 109 814
Sum fordringer 223 555 260 307

Investeringer

Andre finansielle
instrumenter 22 606 22 205
Sum investeringer 22 606 22 205

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 704 105 1 622 794
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 704 105 1 622 794

Sum omløpsmidler 1 950 266 1 905 306

SUM EIENDELER 10 387 232 10 342 272

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 2 594 700 2 594 700
Annen innskutt egenkapital 2 600 2 600
Sum innskutt egenkapital 2 597 300 2 597 300

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 722 897 376 510
Sum opptjent egenkapital 722 897 376 510



Sum egenkapital	3 320 197	2 973 810
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 6 662 258	7 006 317
Sum annen langsiktig gjeld	6 662 258	7 006 317
Sum langsiktig gjeld	6 662 258	7 006 317
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	304 916	299 135
Skyldige offentlige avgifter	851	825
Annen kortsiktig gjeld	99 010	62 185
Sum kortsiktig gjeld	404 777	362 145
Sum gjeld	7 067 035	7 368 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 387 232	10 342 272



Organisasjonsnr: 955 876 245
BORETTLAGET SEILDUKSGT 4 /
STEENSTRUPSGT 15

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt; Inntektsføring skjer på leveringstidspunktet. Fordringer vurderes til pålydende med avsetning til tap på krav. Antall årsverk; 0,12. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til ledende personer. Borettslaget har ikke plikt til å betale tjenestepensjon og slik ordning er ikke etablert. Det er ikke utbetalt lån eil stilt sikkerhet for ledende personer.

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.12

Mer om årsverk og lønn

Det er ikke utbetalt lønn til ledende personer

Sum Beløp

Note
1

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	8436966.00	

<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	8436966.00	

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler



Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>

Note

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

0



Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Borettslaget Seildukgata 4 / Steenstrups gate 15

STYRETS ÅRSBERETNING 2023
lagt frem på generalforsamling 18.juni 2024

Borettslaget består av 26 leiligheter, samt et næringslokale til utleie på Grønerløkka i Oslo. Hjørnelokalet i Seildukgata er en egen seksjon hvor Galleri Heer tidligere holdt til. Pr i dag er dette et treningsstudio.

Rettvisende oversikt og fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har lagt til grunn forutsetningen om fortsatt drift. Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø, utover hva som er normalt for et borettslag.

Styret, forretningsfører, trappevask, vaktmester og HMS-ansvarlig Fra og med generalforsamlingen i 2023 har styret bestått av følgende personer:

Eldbjørg Sande (valgt i 2015), Caroline Dahlstrøm, Anders Løvstad og Ole Jacob Kielland (begge valgt inn 2019), Håvard Bjørke Jenssen (valgt i 2021) og Helen Eckersberg (valgt i 2022). Håvard måttet si fra seg oppgaven som vaktmester pga endret jobbsituasjon og vi har vært uten vaktmester i en lengre periode. Håvard har fortsatt fulgt opp deler av jobben og har vært verdifull for borettslaget inntil utflytting 1.juni i år. Intern vaktmester har fungert godt i veldig mange år. HMS-ansvar henger naturlig sammen med jobben.

Bjørn Syvertsen har hatt ansvar for trappevasken siden høsten 2021.

Inger Bjerck Hagen deltar på styremøter, og har i tillegg til regnskapsførsel og forretningsførsel også ansvar for referater og innkallinger.

Arbeidsmiljøet ansees som godt og det har ikke vært noen ulykker i løpet av året. Det anses ikke nødvendig med spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Styrets arbeid

Styret har avholdt flere møter i løpet av 2023 og har i perioder hyppig dialog rundt saker som må følges opp. I Seildukgata har det også i 2023 vært oppfølging i forbindelse med ombyggingen av loftsleiligheten med påfølgende skade etter stillas, på nyrenovert fasade. Mangelfull utføring av rømningsvei gjennom loftet og manglende fokus på lydisolering mot naboer. Styret har fulgt opp Plan- og Bygningsetaten (PBE) og det er lagt ned mye tid både i 2022 og 2023 på å følge opp utbyggeren som kjøpte leiligheten i sin tid.

Etablering av treningsstudio i lokalene til Olav Postmyr i 2023 har vært uheldig, særlig for beboerne i leiligheten rett over.

Borettslaget har i 2024 fått varsel og påpakning fra PBE for manglende søknad om bruksendring til frisør. Styret har engasjert en arkitekt for å bistå med søknaden og den prosessen er i gang. Styret har sett med undring på hvordan PBE følger opp ulike saker.

Renovasjonsetaten skiftet i 2023 portlåsene i forbindelse med tømning av søppel fra bakgårdene. I Steenstrups gate gikk det fint. I Seildukgata gikk det ikke fint. Tanken hos renovasjonsetaten har vært at utbedringer må bestilles og betales av gårdene selv.

Det ble gjennomført dugnad i 2023, med god deltagelse. Det er fint at vi blir kjent med naboene våre, som dugnader gir god anledning til.

Tre trær i bakgårdene er felt nå i juni 2024, etter vedtak fra generalforsamlingen i 2023.



Det har ikke vært noen forsikringssaker i 2023. Styret minner om at egenandeler ved skader skal dekkes av den leiligheten hvor skaden oppstår. Vi minner også om at det er loftsleilighetenes eiere som har ansvaret for at membran på terrassene er tett. Skader ved utett membran dekkes ikke av forsikringen. Styret ønsker å tydeliggjøre vedtektene ang sluk fra loftsleiligheter og nedløp fra balkongene. Det er viktig at ikke løv og skitt feies og spyles ned i de smalene avløpene.

Det har vært vannskade fra sluket/nedløpet fra den ene takterrassen i Seilduksgata i 2023 som ga skader på ytterveggen i etasjen under. Det har vært tidkrevende å finne håndverkere som har hatt kapasitet til å utbedre skaden. Det ble gjennomført befarings i 2023, men mye nedbør i fjor høst, gjorde at utbedringen ble gjort først nå i mai 2024. Mur og Bad AS har gjort jobben og de har samtidig utbedret deler av fasadene mot begge bakgårder.

Styret ønsker at Gjensidiges boligsjekkskjema fylles ut og gjennomgås årlig. Det gjelder hver enkelt leilighet. Hensikten er å avdekke mulige feil/mangler som bør følges opp. Her har det heller ikke vært kapasitet til oppfølging i 2023.

Styret og generalforsamlingen har ønsket å få utarbeidet en vedlikeholdsplan for begge gårder. Det har ikke vært kapasitet til det i 2023. Vi ønsker alle en vedlikeholdsplan, men hvilke omfang ønsker og har vi kapasitet og økonomi til.

Styret minner også om at utgangsdører skal være lukket. Søppel skal ikke kastes i oppgangene, ute i bakgården eller på fortauet.

I tillegg til ny vaktmester har vi også behov for nye styremedlemmer.

Styret vil benytte anledningen til å minne alle på at vi må ta vare på de gamle fine gårdene våre.

Eldbjørg Sande
Styreleder

Helen Eckersberg

Caroline Dahlstrøm

Anders Løvstad

Ole Jacob Kielland

Håvard Bjørke Jenssen



ÅRSREGNSKAP 2023 BRL. SEILDUKSGATA 4 / STEENSTRUPS GATE 15

BALANSE PR 31.12 2023

	2023	Note	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Gård	8 436 966	1	8 436 966
SUM ANLEGGSMIDLER	8 436 966		8 436 966
OMLØPSMIDLER			
Utestående husleie/kabel-TV	102 557		150 493
Forskuddsbetalt forsikring/strøm	120 998		109 814
Bank	1 704 105		1 622 794
Depositum utleielokaler	22 606		22 205
SUM OMLØPSMIDLER	1 950 266		1 905 306
SUM EIENDELER	10 387 232		10 342 272
EGENKAPITAL			
Borettsinnskudd	2 594 700	2	2 594 700
Andelskapital	2 600		2 600
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL	2 597 300		2 597 300
AKKUMULERT RESULTAT	722 897		376 510
SUM EGENKAPITAL	3 320 197		2 973 810
LANGSIKTIG GJELD			
Bien Sparebank	6 662 258	3	7 006 317
SUM LANGSIKTIG GJELD	6 662 258		7 006 317
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	304 916		299 135
Skyldig arbeidsgiveravgift	851		825
Forskuddsbetalt husleie	32 364		27 804
Skyldige lønn trappevask	3 340		0
Påløpte kostnader/forskuddsbetalinger	40 700		12 176
Depositum	22 606		22 205
SUM KORTSIKTIG GJELD	404 777		362 145
SUM GJELD	7 067 035		7 368 462
SUM GJELD OG EGNKAPITAL	10 387 232		10 342 272
Pantestillelser;	8 000 000		8 000 000

Oslo, 18. juni 2024

Eldbjørn Sande Helen Eckersberg Caroline Dahlstrøm
Styreleder

Anders Løvstad Ole Jacob Kielland Håvard Bjørke Jenssen



ARSREGNSKAP 2023 BRL. SEILDUKSGATA 4 / STEENSTRUPS GATE 15

RESULTATREGNSKAP 01.01 2023 TIL 31.12 2023

	2023	Note	2022	BUDSJETT 2023	BUDSJETT 2024
INNEKTER					
Husleieinntekter	1 373 472	2	1 373 472	1 373 472	1 433 712
Leieinntekter/dekning av FK	129 654	4	132 286	125 528	131 100
Renteinntekter	57 566	5	33 396	20 000	65 000
SUM INNEKTER	1 560 693		1 539 154	1 519 000	1 629 812
KOSTNADER					
Vaktmesterlønn	-		11 008	29 000	21 000
Lønn trappevask	42 825		41 340	45 000	43 000
Regnskapshonorar	45 000		45 000	45 000	45 000
Revisjonshonorar	10 750		10 250	10 250	10 750
Vedlikehold	45 503	6	54 199	120 000	400 000
Tungt vedlikehold (fasade Seilduksg)	-		5 406	-	-
Kommunale avgifter	339 713	7	288 332	340 000	400 000
Strøm	207 612	8	237 910	280 000	215 000
Forsikring	189 735	9	173 521	190 000	210 000
Andre driftsutgifter	10 743	10	7 490	19 750	15 822
Renteutgifter	322 426	11	216 938	315 000	334 000
SUM KOSTNADER	1 214 306		1 091 395	1 394 000	1 694 572
RESULTAT	346 387		447 760	125 000	(64 760)
Avdrag	(375 339)		(375 339)	(375 339)	(375 339)
Endring av disponible midler	(28 952)		72 421	(250 339)	(440 099)

Husleieøkningen i budsjett for 2024, er basert på en månedlig økning på 6 kroner pr kvm pr måned fom august. Det vil utgjøre kr 144 576 i økt husleieinntekter for borettslaget over 12 måneder



BRL. SEILDUKSGATA 4 / STEENSTRUPS GATE 15

Noter til årsregnskapet for 2023. lagt frem på generalforsamlingen 18.06 2024

Regnskapsprinsipper, årsverk, lønn, ytelser, pensjon og lån / sikkerhetsstillelser

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt; Inntektsføring skjer på leveringstidspunktet. Fordringer vurderes til pålydende med avsetning til tap på krav.

Antall årsverk 0,12

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til ledende personer.

Borettslaget har ikke plikt til å betale tjenestepensjon og slik ordning er ikke etablert.

Det er ikke utbetalt lån til eller stilt sikkerhet for ledende personer.

NOTE 1	Anskaffelseskost bygg	
	Kontrakt byggearbeid	3 484 504
	Tillegg-fradrag byggearbeid	1 348 533
	Prisstigning byggearbeid	80 033
	Massejustering byggearbeid	468 407
	Egeninnsats	26 181
	Feilbelastet byggeledelse 1989	-3 379
	Kontrakt VVS	248 940
	Tillegg-fradrag VVS	18 389
	Prisstigning VVS	18 406
	Massejustering VVS	7 680
	Kontrakt elektro	470 610
	Tillegg-fradrag elektro	55 001
	Prisstigning elektro	15 908
	Massejustering elektro	20 076
	Kontrakt div. installasjoner	1 020
	Tilskudd ENØK	-54 300
	Kontrakt utendørs	105 720
	Tillegg-fradrag utendørs	1 134
	Honorar arkitekt	368 222
	Honorar byggteknisk konsulent	5 344
		5 630
	Honorar OBAS	331 735
	Byggeledelse	140 698
	Andre adm. kostnader	7 100
	Kopiering, annonser, modeller	36 698
	Diverse	81 213
	Kjøpesum	865 051
	Dokumentavgift/tinglysningsgebyr	32 105
	Andre kjøpskostnader	33 471
	Renter byggelån	1 040 174
	Andre renter	23 910
	Salgskostnader	2 752
	Seksjonert næring	-850 000
	TOTALT	8 436 966

Side 1 av 3



NOTE 2 Leilighetsoversikt / Borettsinnskudd					
Steenstrupsgate 15	kvm	Leie	PR MÅNED	Husleie 2023	innskudd
1	85	57	4845	58 140	105 600
2	68	57	3876	46 512	84 000
3	68	57	3876	46 512	84 000
4	68	57	3876	46 512	84 000
5	45	57	2565	30 780	56 400
6	55	57	3135	37 620	67 200
7	80	57	4560	54 720	97 200
8	55	57	3135	37 620	67 200
9	80	57	4560	54 720	97 200
10	55	57	3135	37 620	67 200
11	80	57	4560	54 720	97 200
12	73	57	4161	49 932	232 500
26	41	57	2337	28 044	53 500
Seildukgata 4					
13	64	57	3648	43 776	81 250
14	123	57	7011	84 132	160 000
15	64	57	3648	43 776	81 250
16	103	57	5871	70 452	133 750
17	85	57	4845	58 140	107 500
18	103	57	5871	70 452	133 750
19	85	57	4845	58 140	107 500
20	63	57	3591	43 092	78 750
21	96	57	5472	65 664	121 250
22	96	57	5472	65 664	121 250
23	96	57	5472	65 664	121 250
24	75	57	4275	51 300	86 100
25	102	57	5814	69 768	67 900
SUM	2008		114456	1 373 472	2 594 700

Husleien økte sist, fra 52 til kr 57 pr. kvm fom august 2021. Det er foreslått ny økning fom august 2024 til 63 kr pr kvm.

NOTE 3 Langsiktig gjeld

Lån i Bien sparebank (Eika Boligkreditt) ble refinansiert med utbetalingsdato 13.09 2013. Kr 7 500 000.

Lånet er refinansiert igjen 24.august 2021 i forbindelse med fasadeoppussing Seildukgata.

Kr 7 500 000. Serielån over 20 år. Rente 2,35 % nominell rente ved låneopptak. Kr 2,39% effektiv.

Endring	nominell	effektiv	Endring	nominell	effektiv
10.09.2021	2,10	2,13	22.12.2022	4,00	4,09
18.11.2021	2,35	2,39	03.02.2023	4,25	4,35
25.02.2022	2,60	2,65	08.06.2023	4,50	4,61
12.05.2022	2,85	2,90	11.08.2023	5,00	5,14
17.08.2022	3,35	3,42	12.09.2023	5,25	5,40
11.10.2022	3,85	3,93	26.10.2023	5,60	5,77
18.11.2022	4,25	4,35			

Lånesaldo 31.12 2023 kr 6 662 258. Desemberavdraget er trukket 01.01 2024 med kr 31 278.

NOTE 4 Leieinntekter / dekning felleskostnader

Utleielokale i Seildukgata 4	11*8166 + *8425	98 251
Tidligere Galleri Heer (dekning av fellesutgifter)		31 403
SUM		129 654

NOTE 5 Renteinntekter

	2020	2021	2022	2023
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 246	19 302	18 641	19 361
Fra bank	3 037	5 213	14 755	34 243
Fra Oslo kommune	334	0		
Fra beboere				3 962
SUM	25 617	24 515	33 396	57 566

Side 2 av 3



NOTE 6	Vedlikehold	
	Begge ;	
	Vurdering av trær med rapport	5 250
	Byttet oppleggskran kjeller+stoppekran til utekran, og isolert rør i kjellerbod	9 298
	Seilduks g 4	
	Strøm 2 lofts boder	3 940
	Utbedre vinduskarm terrasse loftsleilighet	2 031
	Befaring Protan, Frodes takterrasse, skade yttervegg fas:	2 860
	Låskasse dør seilduks gata oppg b	4 454
	Serviceavtale brannalarm	4 630
	Steenst.g15	
	varmtvannstanker	2 245
	Frost nedløp takrenne (Wist Mikalsen)	2 984
	Serviceavtale brannalarm	7 811
	SUM	45 503

TUNGT VEDLIKEHOLD 2022. Istandsetting fasade mot gate, Seilduks gata 4

Et Godt Råd AS (kr 16 563 i 2020) 5 406

TUNGT VEDLIKEHOLD 2021. Istandsetting fasade mot gate, Seilduks gata 4

Murmerster Knut Guttorm AS, kontraktssum 2 001 294

Murmerster Knut Guttorm AS, fakturert ut over kontrakt 455 306

Sum Knut Guttorm AS 2 456 600

Et Godt Råd AS (kr 16 563 i 2020) 73 125

Utlegg maling, pensler og malingsprøver. 1 159

Sum Tungt vedlikehold 2021 2 530 884

Kr 265 447 av kravet fra Guttorm er ikke betalt, men kostnadsført i 2021.

Det er basert på manglende dokumentasjon fra Guttorms underentreprenør,

samt det styret mener er manglende oppfølging fra Knut Guttorm AS

NOTE 7	Kommunale avgifter	2020	2021	2022	2023
	Seilduks gata 4	142 124	144 508	150 434	177 589
	Steenstrups gate 15	130 390	132 734	137 898	162 124
	SUM	272 514	277 242	288 332	339 713

NOTE 8	Strøm	2020	2021	2022	2023
	Seilduks gata 4	61 718	96 880	129 673	81 703
	Steenstrups gate 15	52 756	85 236	108 237	125 909
	SUM	114 474	182 116	237 910	207 612

NOTE 9	Forsikringer	2020	2021	2022	2023
	Seilduks gata 4	84 601	92 009	99 579	108 992
	Steenstrups gate 15	64 607	69 010	73 942	80 743
	SUM	149 208	161 019	173 521	189 735

NOTE 10	Andre utgifter	
	Kontingent Huseierne	1 990
	Avfukter kjeller Seilduks gata	6 490
	Vin, gave	1 865
	Salg av nøkler	-1 130
	Diverse	-1
	Lyspærer, såpe trappevask, dørmatte	317
	Bankgebyr	1 213
	SUM	10 743

NOTE 11	Rentekostnader	2020	2021	2022	2023
	Bien Sparebank	144 726	138 924	216 938	322 426

Side 2 av 3

Lån i Bien sparebank (Eika Boligkreditt) ble refinansiert med utbetalingsdato 13.09 2013. Kr 7 500 000. Lånet er refinansiert igjen 24.august 2021 i forbindelse med fasadeoppussing Seilduks gata. Kr 7 500 000. Serielån over 20 år. Rente 2,35 % nominell rente ved låneopptak. Kr 2,39% effektiv. Dagens renter er 5,60 nominell og 5,77 effektiv.



MPR Revisjon AS

Statsautoriserte revisorer
Medlem av Den norske Revisorforening



Til generalforsamlingen i Borettslaget Seilduksgt 4/Steenstrupsgt 15

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Seilduksgt 4/Steenstrupsgt 15 som viser et overskudd på NOK 346 387. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 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 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.

St. Olavs Gate 28, 0166 Oslo • Postboks 8894 St. Olavs Plass, 0028 Oslo • Tlf. 22 33 60 22
revisjon@mprg.no • www.mprg.no
Revisor- og organisasjonsnr. 918 494 138



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, 18. juni 2024
MPR Revisjon AS

Terje Brevik
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

Brevik, Terje

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

06/18/2024 09:46:39

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.