



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

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, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 996 506	1 242 892
Sum inntekter		1 996 506	1 242 892
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 256 720	1 046 853
Sum kostnader		1 313 770	1 103 903
Driftsresultat		682 736	138 989
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 025	380
Sum finansinntekter		1 025	380
Annen finanskostnad		393 784	240 450
Sum finanskostnader		393 784	240 450
Netto finans		-392 759	-240 071
Resultat før skattekostnad		289 977	-101 082
Årsresultat		289 977	-101 082
Totalresultat		289 977	-101 082
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		289 977	-101 082
Sum overføringer og disponeringer		289 977	-101 082



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		140 012 510	140 011 864
Sum varige driftsmidler		140 012 510	140 011 864
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		140 012 510	140 011 864
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	22 216
Andre fordringer		83 145	113 493
Sum fordringer		83 180	135 709
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		131 353	21
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		131 353	21
Sum omløpsmidler		214 533	135 730
SUM EIENDELER		140 227 043	140 147 595

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		641 748	351 771
Sum opptjent egenkapital		641 748	351 771
Sum egenkapital		766 748	476 771
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 473 456	7 591 483
Øvrig langsiktig gjeld		131 848 464	131 848 464
Sum annen langsiktig gjeld		139 321 920	139 439 947
Sum langsiktig gjeld		139 321 920	139 439 947
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 981	132 168
Leverandørgjeld		7 297	13 004
Annen kortsiktig gjeld		92 097	85 704
Sum kortsiktig gjeld		138 375	230 877
Sum gjeld		139 460 295	139 670 824
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		140 227 043	140 147 595



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398473

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: 01.01.2023 - 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 917 980 012
BORETTSLAGET SELJEVEIEN 15

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 996 506	1 242 892
Sum inntekter		1 996 506	1 242 892
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 256 720	1 046 853
Sum kostnader		1 313 770	1 103 903
Driftsresultat		682 736	138 989
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 025	380
Sum finansinntekter		1 025	380
Annen finanskostnad		393 784	240 450
Sum finanskostnader		393 784	240 450
Netto finans		-392 759	-240 071
Resultat før skattekostnad		289 977	-101 082
Årsresultat		289 977	-101 082
Totalresultat		289 977	-101 082
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		289 977	-101 082
Sum overføringer og disponeringer		289 977	-101 082



Organisasjonsnr: 917 980 012
BORETTSLAGET SELJEVEIEN 15

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		140 012 510	140 011 864
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		140 012 510	140 011 864
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	22 216
Andre fordringer		83 145	113 493
Sum fordringer		83 180	135 709
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		131 353	21
Sum omløpsmidler		214 533	135 730
SUM EIENDELER		140 227 043	140 147 595
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	641 748	351 771
Sum opptjent egenkapital	641 748	351 771
Sum egenkapital	766 748	476 771
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 473 456	7 591 483
Øvrig langsiktig gjeld	131 848 464	131 848 464
Sum annen langsiktig gjeld	139 321 920	139 439 947
Sum langsiktig gjeld	139 321 920	139 439 947
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	38 981	132 168
Leverandørgjeld	7 297	13 004
Annen kortsiktig gjeld	92 097	85 704
Sum kortsiktig gjeld	138 375	230 877
Sum gjeld	139 460 295	139 670 824
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	140 227 043	140 147 595



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6868

Borettslaget Seljeveien 15



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Seljeveien 15

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 9. april kl. 18:00 og lukker 12. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6868>

Det holdes også et frivillig møte 9. april kl. 18:30 , HASLE LINIE GASTROPUB, Bøkkerveien 4, 0579 Oslo.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Seljeveien 15



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

Christoffer Hoff fra OBOS 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 Christoffer Hoff foreslått. Som protokollvitne ble Terje Wenner foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. 6868 Årsrapport med regnskap for 2023.pdf
- 2. 6868 Borettslaget Seljeveien 15 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 50.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



§ 8. Styret

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) Styremedlemmer kan velges for 1 eller 2 år av gangen.

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.

Innstilling

Espen Johnsgård er ikke på valg før i 2025.

Resten av styret tar gjenvalg for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Wenner

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ragnar Slette

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andrea Søhagen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Wenner	Seljeveien 15
Styremedlem	Espen Johnsgård	Seljeveien 15
Styremedlem	Ragnar Slette	Seljeveien 15
Varamedlem	Andrea Søyhagen	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 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8762452. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Styrets arbeid

- 8 styremøter avholdt
- Energi og målere var opp flere møter – det for å sikre at måling og fordeling er korrekt mellom Brl. 15,17, 19-21
- Tett oppfølging av økonomi, som hele tiden lå på grensen til ekstra låneopptak. Planer for at Brl. Skal ha 300.000+ felleskostnad på sparekonto
- Budsjettarbeid
- Noen mindre saker om utomhus området
- Prosjekt maling av vinduer panel felt
- Ventilasjon – oppfølging og endring av leverandør, og justering for å optimalisere forbruk
- Reforhandle avtaler

Større vedlikeholdsprosjekter

- Målere av energi for oss er identifisert, og noe er overført at kostnad skal dekkes av garasjesameiet
- Nye målere er satt på flere punkter i kjeller, for inntak av varme til S15,17, 19-21, det for å få en antagelig mer korrekt målt forbruk. Nevnte selskaper har felles varmesentral.
- Nødvendig maling av vinduer og panel gjennomført
- Lysarmaturer skiftet i oppgang, vil spare lampekostnader og strøm

Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)

- Gartneravtalen med Toma reforhandlet, noe innsparing. Venter på initiativ en fellesavtale for hele Frydenberg
- Ventilasjonsavtalen til ventilasjonsanlegget (ved heis i kjeller)
- Forsikringsavtalen flyttet fra If til Tryg 88000 til 63000, innsparing 25000. Like dekninger

Dialog med andre boligselskaper

- Varsel mottatt om påbygg 2 etasjer på KIWI bygget. Vi svarte sterk med sterk motstand. På bydelsmøte stemte alle partier mot endringen. Så det kan se ut som tiltaket blir stoppet gjennom politisk press og lokale motkrefter.

Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

- Heis som feilet noen ganger.
- Ytterdørlås som fusket og måtte skiftes

Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

- Mulig skifte energimålere i alle leiligheter – ca. totalkostnad 120.000



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalinnhenting til å finansiere maleriarbeidet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak eiendomsskatt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 225 000,- til normal drift og vedlikehold. Det er ikke satt av noe til større vedlikeholds prosjekter.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. 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 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Seljeveien 15. Premien for 2024 har økt totalt med 25,25%.

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 2024.

Budsjettet er basert på 17 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning ligger vedlagt.



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

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-95 146	179 839	-95 147	76 158
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		289 977	-101 082	331 800	159 150
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-118 027	-177 232	-148 160	-117 000
Endring egenkapital i fellesanlegg		-646	3 329	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		171 304	-274 985	183 640	42 150
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		76 158	-95 146	88 493	118 308
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		214533	135730		
Kortsiktig gjeld		-138375	-230876		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		76 158	-95 146		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 562 704	1 242 892	1 895 800	1 737 000
Andre inntekter	3	433 802	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 996 506	1 242 892	1 895 800	1 737 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 876	-8 737	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-64 215	-61 738	-66 000	-68 000
Konsulenthonorar	7	-8 875	-9 255	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-525 263	-230 179	-555 000	-225 000
Forsikringer		-75 246	-90 745	-99 000	-104 000
Kommunale avgifter	9	-276 410	-207 475	-195 000	-240 000
Andre anlegg	10	-7 992	-7 992	-8 000	-9 000
Kostnader sameie	21	-37 674	-35 113	-32 000	-43 000
Energi/fyring	11	-131 947	-270 840	-100 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-72 816	-73 800	-73 800	-73 800
Andre driftskostnader	12	-49 406	-50 980	-50 150	-51 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 313 770	-1 103 903	-1 251 000	-1 136 850
DRIFTSRESULTAT		682 736	138 989	644 800	600 150
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	1 025	380	0	0
Finanskostnader	14	-393 784	-240 450	-313 000	-441 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-392 759	-240 071	-313 000	-441 000
ÅRSRESULTAT		289 977	-101 082	331 800	159 150
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		289 977	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-101 082		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	126 000 000	126 000 000
Tomt		14 000 000	14 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	12 510	11 864
SUM ANLEGGSMIDLER		140 012 510	140 011 864
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	22 216
Forskuddsbetalte kostnader		6 150	0
Energiavregning	18	76 995	113 493
Driftskonto OBOS-banken		131 331	0
Sparekonto OBOS-banken		22	21
SUM OMLØPSMIDLER		214 533	135 730
SUM EIENDELER		140 227 043	140 147 594
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 5000*25		125 000	125 000
Opptjent egenkapital		641 748	351 771
SUM EGENKAPITAL		766 748	476 771
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 473 456	7 591 483
Borettsinnskudd	17	131 848 464	131 848 464
SUM LANGSIKTIG GJELD		139 321 920	139 439 947
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 892	15 943
Leverandørgjeld		7 297	13 004
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250.000)		0	130 337
Påløpte renter		38 981	1 831
Annen kortsiktig gjeld	19	75 205	69 761
SUM KORTSIKTIG GJELD		138 375	230 876



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		140 227 043	140 147 594
Pantstillelse	20	158 369 000	158 619 000
Garantiansvar	21	34 239	46 920

Oslo, 13.03.2024 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Borettslaget Seljeveien 15

Terje Wenner

Espen Johnsgård

Ragnar Slette

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 421 352
Internett	73 800
Eiendomsskatt	67 552
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 562 704

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Kapitalinnkalling	400 002
Andre inntekter, viderefakturerte kostnader	33 800
SUM ANDRE INNTEKTER	433 802

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 876.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 875
SUM KONSULENTHONORAR	-8 875

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bygnmessige vedlikehold, malerarbeid	-372 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-372 500
Drift/vedlikehold bygninger	-14 944
Drift/vedlikehold elektro	-5 720
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 788
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 254
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 741
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 315
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-525 263

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



10

Borettslaget Seljeveien 15

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-72 796
Vann- og avløpsavgift	-153 505
Renovasjonsavgift	-50 108
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-276 410

NOTE: 10**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Frydenberg garasjesameie A& B, teknisk rom	-7 992
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-7 992

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader, avregnet 2022	-131 947
SUM ENERGI / FYRING	-131 947

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-40 128
Andre fremmede tjenester	-5 291
Bank- og kortgebyr	-2 773
Øreavrunding	18
Velferdskostnader	-1 232
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-49 406

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	759
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Andre renteinntekter	265
SUM FINANSINNTEKTER	1 025

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-391 323
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 461
SUM FINANSKOSTNADER	-393 784

NOTE: 15**BYGNINGER**

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

Gnr.126/bnr.153



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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -8 000 000

Nedbetalt tidligere 408 517

Nedbetalt i år 118 027

-7 473 456**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -7 473 456**

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2018 -131 848 464

SUM BORETTSINNSKUDD -131 848 464

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Innbetalt A-konto -455 641

SUM INNTEKT -455 641

KOSTNADER

Fjernvarme 339 623

Strøm 193 014

SUM KOSTNADER 532 636

SUM ENERGIAVREGNING 76 995

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: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad, energi desember -75 205

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -75 205

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	131 848 464
Pantelån	7 473 456
TOTALT	139 321 920

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

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

NOTE: 21**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 34.239

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.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: V8DPO-OPGWA-37B3V-LF8DT-MZEAG-AGGPD



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 84.234.xxx.xxx

2024-03-16 16:43:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: V8DPO-OPGWA-37B3V-LF8DT-MZEAG-AGGPD

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).

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>

20 av 24 6868 Borettslaget Seljeveien 15 Revisjonsberetning.pdf



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 9.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.04.24

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: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Christoffer Hoff fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som fører av protokollen ble Christoffer Hoff foreslått. Som protokollvitne ble Terje Wenner foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50.000,-

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Terje Wenner

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Ragnar Slette

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Andrea Søhagen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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