



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 187 538
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SIEBKESGATE 5
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

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, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		834 428	751 852
Sum inntekter		834 428	751 852
Kostnader			
Lønnskostnad			22 820
Annen driftskostnad		2 884 019	609 769
Sum kostnader		2 884 019	632 589
Driftsresultat		-2 049 591	119 263
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 201	12 278
Sum finansinntekter		17 201	12 278
Annen finanskostnad		196 663	61 666
Sum finanskostnader		196 663	61 666
Netto finans		-179 462	-49 388
Resultat før skattekostnad		-2 229 053	69 875
Årsresultat		-2 229 053	69 875
Totalresultat		-2 229 053	69 875
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 229 053	69 875
Sum overføringer og disponeringer		-2 229 053	69 875



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		4 829 817	4 829 817
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		4 829 818	4 829 818
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		69 016	118 933
Sum finansielle anleggsmidler		69 016	118 933
Sum anleggsmidler		4 898 834	4 948 751
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 760	113 983
Sum fordringer		1 760	113 983
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		281 888	228 792
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		281 888	228 792
Sum omløpsmidler		283 648	342 775
SUM EIENDELER		5 182 482	5 291 526



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 072 921
Udekket tap		156 132	
Sum opptjent egenkapital		-156 132	2 072 921
Sum egenkapital		-154 532	2 074 521
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 088 834	1 898 062
Øvrig langsiktig gjeld		1 188 600	1 188 600
Sum annen langsiktig gjeld		5 277 434	3 086 662
Sum langsiktig gjeld		5 277 434	3 086 662
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 469	457
Leverandørgjeld		38 111	129 886
Sum kortsiktig gjeld		59 580	130 343
Sum gjeld		5 337 014	3 217 005
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 182 482	5 291 526



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 408450

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 187 538
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SIEBKESGATE 5
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 931 187 538
BORETTSLAGET SIEBKESGATE 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		834 428	751 852
Sum inntekter		834 428	751 852
Kostnader			
Lønnskostnad			22 820
Annen driftskostnad		2 884 019	609 769
Sum kostnader		2 884 019	632 589
Driftsresultat		-2 049 591	119 263
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 201	12 278
Sum finansinntekter		17 201	12 278
Annen finanskostnad		196 663	61 666
Sum finanskostnader		196 663	61 666
Netto finans		-179 462	-49 388
Resultat før skattekostnad		-2 229 053	69 875
Årsresultat		-2 229 053	69 875
Totalresultat		-2 229 053	69 875
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 229 053	69 875
Sum overføringer og disponeringer		-2 229 053	69 875



Organisasjonsnr: 931 187 538
BORETTSLAGET SIEBKESGATE 5

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		4 829 817	4 829 817
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		4 829 818	4 829 818
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		69 016	118 933
Sum finansielle anleggsmidler		69 016	118 933
Sum anleggsmidler		4 898 834	4 948 751
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 760	113 983
Sum fordringer		1 760	113 983
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		281 888	228 792
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		281 888	228 792
Sum omløpsmidler		283 648	342 775
SUM EIENDELER		5 182 482	5 291 526
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600



Sum innskutt egenkapital	1 600	1 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		2 072 921
Udekket tap	156 132	
Sum opptjent egenkapital	-156 132	2 072 921
Sum egenkapital	-154 532	2 074 521
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 088 834	1 898 062
Øvrig langsiktig gjeld	1 188 600	1 188 600
Sum annen langsiktig gjeld	5 277 434	3 086 662
Sum langsiktig gjeld	5 277 434	3 086 662
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	21 469	457
Leverandørgjeld	38 111	129 886
Sum kortsiktig gjeld	59 580	130 343
Sum gjeld	5 337 014	3 217 005
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 182 482	5 291 526



Organisasjonsnr: 931 187 538
BORETTSLAGET SIEBKESGATE 5

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. 5178

Siebkesgate 5 Brl.



Velkommen til årsmøte i Siebkesgate 5 Brl.

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:

6. mai 2024 kl. 17:00, Bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Siebkesgate 5 Brl.



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

Styret innstiller Eirik Skarå som møteleder.

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 Eirik Skarå foreslått. Protokollvitne velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 20.000



Sak 7

Gjennomgang av økonomi.

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret har i budsjett 2024 budsjettert med at arbeidskapitalen skal reduseres med kr. 100.000 i 2024. Styret frykter at renten ikke vil gå ned med det første, og har i forkant av generalforsamling fått en klar anbefaling fra Obos om å gjøre en tilpassing av felleskostnadene. Det skal derfor stemmes over en endring med 10 % fra dagens nivå, eller kreve inn en måned med ekstra felleskostnader.

Endring av felleskostnader med 10 % vil bety kr. 80.000 i økte inntekter, mens dobbel innkreving av felleskostnader en måned vil bety kr. 67.000

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Gjennomgang av økonomi.
- Mot Gjennomgang av økonomi.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Øke felleskostnader med 10%
2. Kreve inn doble felleskostnader 1 måned.

Sak 8

Anvendelse av vedlikeholdsfond

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har et vedlikeholdsfond på kr. 69.015 Dette er penger som kun skal anvendes til vedlikehold, og Obos krever et vedtak fra generalforsamling for å kunne tilgjengeliggjøre pengene. Styret ber derfor generalforsamlingen vurdere følgende:

Vi foreslår at midler fra vedlikeholdsfondet anvendes til å få montert knappelåssystem på inngangsdørene nede. Materiell og arbeid er estimert koste kr. 35.000. De resterende midlene foreslås brukes til nedbetaling av gjeld tatt opp i forbindelse med rehabilitering.

Forslag til vedtak

Vedlikeholdsfondet blir gjort tilgjengelig iht saksfremstilling.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal på generalforsamling velges:

Styreleder

2 Varamedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Brynjar Bjerkem

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Martin Aalby Svalesen
- Sarah Elisabeth Winge-Sørensen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Brynjar Bjerkem	Siebkes Gate 5 B
Styremedlem	Helene Yvonne Bye	Siebkes Gate 5 A
Styremedlem	Stig Arild Ulvedal Nes	Siebkes Gate 5 B
Varamedlem	Martin Aalby Svalesen	Siebkes Gate 5 A
Varamedlem	Sarah Elisabeth Winge-Sørensen	Siebkes Gate 5 A

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Siebkesgate 5 Brl.

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Siebkesgate 5 Brl. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931187538, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

229 72

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Siebkesgate 5 Brl. 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.



Styrets arbeid

I 2023 gjennomførte vi tre nødvendige vedlikeholdsoppgaver.

Vinteren 2023 skiftet vi yttertak. Dette inkludert at vi fikk lagt ny diffusjonsåpen takpapp og skiftet skadet undertak.

Vi har gjort radongass-tiltak. En måler per leilighet ble utlevert til første og andre-etasje-leiligheter, åtte til sammen. Disse ble samlet inn og ble levert til analyse 17.4.23. Tre av leilighetene i a-oppgangen hadde verdier over tiltaksgrense på 100 Bq/m³, men med små verdier over grensen, den høyeste målte 128 Bq/m³. Vi ble anbefalt å etablere en undertrykksvifte i kjeller under oppgang a, noe som ble gjort i august 2023. Det ble gjennomført kontrollmålinger i leilighetene med målte verdier over 100 Bq/m³ vinteren 2024. Der har vi ennå ikke fått måleresultatene.

Vi pusset opp begge oppgangene våre i november 2023. Dette inkluderte skraping og maling av overflatene og skifte av vinylbelegg ved inngangsdørene nederst. Styret bestilte og monterte like navneskilt for inngangsdører og postkasser.

Vi arbeider fortsatt med en vannlekkasjesak fra 2022 knyttet til en av leilighetene, hvor følgeskader hos oss skal dekkes av forsikringen vi har.

Det har vært avholdt to styremøter i tidsrommet, mens fortløpende styrearbeid har vært gjort på felles messenger-gruppe. Styreleder har møtt i to kvartalstyremøter.

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.

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

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.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024



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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 20.000 til mindre vedlikehold.

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 strømtøtten 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 Siebkesgate 5 Brl..

Lån

Siebkesgate 5 Brl. 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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET SIEBKESGATE 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET SIEBKESGATE 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.



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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WV18M-KDBX5-W80BH-2GYGB-K2ZXB-0N028



BORETTLAGET SIEBKESGATE 5 ORG.NR. 931 187 538, KUNDENR. 5178

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.		212 432	303 474	212 432	224 068
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 229 053	69 875	-1 963 027	-8 021
Tillegg for nye langsiktige lån	13	4 087 485	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-1 896 713	-159 928	0	-104 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 083	-988	0	0
Uttak øremerk. bankkto		52 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		11 636	-91 041	-1 963 027	-112 021
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		224 069	212 432	-1 750 595	112 047
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		283 649	342 775		
Kortsiktig gjeld		-59 580	-130 343		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		224 069	212 432		

BORETTLAGET SIEBKESGATE 5

**ORG.NR. 931 187 538, KUNDENR. 5178****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	834 428	751 852	836 000	915 000
SUM DRIFTSINNEKTER		834 428	751 852	836 000	915 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar		0	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	3	-6 258	-8 148	-10 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-81 195	-78 063	-81 342	-86 000
Konsulenthonorar	4	-39 578	-40 440	-25 000	-15 000
Drift og vedlikehold	5	-2 191 294	-18 592	-2 120 000	-20 000
Forsikringer		-117 223	-101 269	-105 000	-122 850
Kommunale avgifter	6	-206 452	-173 384	-205 227	-240 212
Kostnader sameie		-65 638	-65 638	-65 638	-65 638
Energi/fyring		-62 279	-77 635	-75 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-21 120	-21 120	-21 000	-21 000
Andre driftskostnader	7	-92 982	-25 481	-27 000	-29 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 884 019	-632 589	-2 758 027	-688 020
DRIFTSRESULTAT		-2 049 591	119 263	-1 922 027	226 980
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	17 201	12 278	0	5 000
Finanskostnader	9	-196 663	-61 666	-41 000	-240 001
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-179 462	-49 388	-41 000	-235 001
ÅRSRESULTAT		-2 229 053	69 875	-1 963 027	-8 021
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	69 875		
Fra opptjent egenkapital		-2 072 921	0		
Udekket tap		-156 132	0		

**BORETTLAGET SIEBKESGATE 5
ORG.NR. 931 187 538, KUNDENR. 5178****BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Vedlegg 1	13 av 22		Årsrapport 2023.pdf

**ANLEGGSMIDLER**

Bygninger	10	4 338 504	4 338 504
Tomt		491 313	491 313
Andre varige driftsmidler	11	1	1
Øremerkede bankinnskudd	16	69 016	118 933
SUM ANLEGGSMIDLER		4 898 834	4 948 751

OMLØPSMIDLER

Forskuddsbetalte kostnader		1 760	113 983
Driftskonto OBOS-banken		203 174	152 149
Sparekonto OBOS-banken		78 715	76 643
SUM OMLØPSMIDLER		283 649	342 775

SUM EIENDELER**5 182 482 5 291 526****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		0	2 072 921
Udekket tap	12	-156 132	0
SUM EGENKAPITAL		-154 532	2 074 521

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 088 834	1 898 062
Borettsinnskudd	14	1 188 600	1 188 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 277 434	3 086 662

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		38 111	129 886
Påløpte renter		21 469	457
SUM KORTSIKTIG GJELD		59 580	130 343

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**5 182 482 5 291 526**

Pantstillelse	15	7 888 600	3 788 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2024

Styret i Borettslaget Siebkesgate 5

Brynjar Bjerkem /s/

Helene Yvonne Bye /s/

Stig Arild Ulvedal Nes /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	725 032
Lån/Renter	76 224
Kabel-TV	25 344
Eiendomsskatt	7 828
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	834 428

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 258.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-35 122
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 456
SUM KONSULENTHONORAR	-39 578

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Buma AS	-314 375
---------	----------



Oslo Byggentrepenør	-1 784 894
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 099 269
Drift/vedlikehold bygninger	-71 644
Drift/vedlikehold elektro	-2 715
Drift/vedlikehold heisanlegg	-7 667
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 191 294

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 831
Vann- og avløpsavgift	-117 531
Feieavgift	-2 040
Renovasjonsavgift	-79 050
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-206 452

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 042
Renhold ved firmaer	-39 609
Andre fremmede tjenester	-48 319
Andre kontorkostnader	-1 949
Bank- og kortgebyr	-2 064
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-92 982

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 380
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 155
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 666
SUM FINANSINNTEKTER	17 201

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-5 123
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-9 685
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-181 733
Renter på leverandørgjeld	-122
SUM FINANSKOSTNADER	-196 663

NOTE: 10**BYGNINGER**



Kostpris/bokført verdi 1986	3 009 139
Tilgang 2008	1 329 365
SUM BYGNINGER	4 338 504

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.229/bnr.72

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

NOTE: 11

VARIGE DRIFTSMIDLER

Vannbehandling + bereder

Kostpris	53 938	
Avskrevet tidligere	-53 937	
Avskrevet i år	1	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **0**

NOTE: 12

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2008	-1 373 432	
Nedbetalt tidligere	1 249 444	
Nedbetalt i år	66 901	-57 087

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-613 787	
Økning i år	-6 774	
Nedbetalt tidligere	-1 153 513	
Nedbetalt i år	1 774 074	0



Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2023	-2 920 832
Nedbetalt tidligere	2 920 832
Nedbetalt i år	-4 031 747
	<u>-4 031 747</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 088 834

NOTE: 14

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1983	-999 000
Opprinnelig 2001	-189 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 188 600

NOTE: 15

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 188 600
Pantelån	4 088 834
TOTALT	5 277 434

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

Bygninger	4 338 504
Tomt	491 313
TOTALT	4 829 817

NOTE: 16

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88546193. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Oppgangene ble skrapet og malt, nytt vinylbelegg ble lagt ved inngangsdørene.	
2023	Montert undertrykksvifte i kjeller i a-oppgang for å suge ut radongass.	
2023	Skifte til dobbelkrum betongstein på yttertak, inkludert beslag, snøfangere og takrenner, med ny diffusjonsåpen takpapp. Utskifting av skadet undertak.	
2019 - 2019	Utbedret varmtvannssirkulasjon	Montert sirkulasjonspumpe og utbedret tilførselsrør for varmt vann i kjelleren
2018 - 2018	Utbedret lekkasje i kjeller	Utbedret lekkasje under gulv / skiftet alle tilførselsrør for kaldtvann i kjelleren
2018 - 2018	Vinduer	Skiftet til vinduer med tolags energiglass, utvendig kittfalls, i hele borettslaget, bortsett fra takvinduer /



		loftsleiligheter. 32dB inn mot bakgård, 35dB ut mot gate.
2017 - 2017	Skiftet pipehatt på Pipe 1,5a	
2017 - 2017	Skiftet til jordfeilbrytere	Skiftet på alle strømkretser på fellesarealene
2017 - 2017	Service brannvarslingsanlegget	Foretatt full service på brannvarslingsanlegget etter registrert feilmedling
2017 - 2017	Fukt i kjeller	Bestilt vurdering fra OBOS Prosjekt på fuktproblematikk i kjeller
2016 - 2016	Skiftet belysning i begge oppganger	
2015 - 2015	Utbedring sprekker	Utbedring av sprekker i fasade mot Sars gate
2011 - 2011	Bytte av jordfeilbrytere	Bytte av jordfeilbrytere og overgang til automatsikringer
2010 - 2010	Utbedring av brannsikkerhet.	Brannsikre dører til alle leiligheter.
2009 - 2009	Skifte av varmtvannsberedere i kjeller	
2005 - 2005	Skiftet ut piperørene	Skiftet ut piperørene, 6 stk, fra kjeller og opp. Finansiert v/låneopptak på 300 i Husbanken.
2005 - 2005	Balkonger	Satt opp en balkongrekke til oppg B 1. og 2. etasje og oppg A 3. og 4. etasje. Vedtatt på ekstraord. generalforsamling 24.11.05. Oppstart i 2006. Det er satt opp balkonger for følgende 8 leiligheter: 2, 3, 6, 7, 9, 10, 12 og 13. Notert 021107/aa
2002 - 2002	Oppussing av oppgangene	Oppussing av oppgangene, nye postkasser, nye boder i kjeller og på loft i oppgang B.
1999 - 1999	callinganlegg	Byttet callinganlegg i begge oppganger
1998 - 1998	Innhentet tilstandsrapport	Innhentet tilstandsrapport for varmtvannstankene Konklusjon: Tankene kan stå en del år til, men utgifter til vedlikehold må en regne med.
1998 - 1998	Nye porter	Nye porter kommer gjennom KVARTALSSTYRET, 80% dekning fra kommunen
1995 - 1995	Kjelleren ble pusset opp	Etter oppdaget vannlekkasje i kjeller.
1995 - 1995	Større vedlikehold	På trapp, trapperom, kjeller, loft, sprekker i fasade, utskifting / ettersyn av pipefotbeslag og vindusbeslag tak. Med støtte fra Oslo kommune Bydel 5, 1994.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 5178 Selskapsnavn: Siebkesgate 5 Brl.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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