



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 22.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 14.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		750 424	749 424
Sum inntekter		750 424	749 424
Kostnader			
Lønnskostnad		22 320	22 820
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			896
Annen driftskostnad		503 550	558 257
Sum kostnader		525 870	581 973
Driftsresultat		224 554	167 451
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 212	2 752
Sum finansinntekter		8 212	2 752
Annen finanskostnad		54 983	71 516
Sum finanskostnader		54 983	71 516
Netto finans		-46 771	-68 764
Ordinært resultat før skattekostnad		177 783	98 687
Ordinært resultat etter skattekostnad		177 783	98 687
Årsresultat		177 783	98 687
Totalresultat		177 783	98 687
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		177 783	98 687
Sum overføringer og disponeringer		177 783	98 687



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		117 690	117 126
Sum finansielle anleggsmidler		117 690	117 126
Sum anleggsmidler		4 947 508	4 946 944
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		562	85 625
Sum fordringer		562	85 625
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		332 162	298 038
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		332 162	298 038
Sum omløpsmidler		332 724	383 663
SUM EIENDELER		5 280 232	5 330 607



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		1 843 944	1 666 160
Sum opptjent egenkapital		1 843 944	1 666 160
Sum egenkapital		1 845 544	1 667 760
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 222 532	2 379 700
Øvrig langsiktig gjeld		1 188 600	1 188 600
Sum annen langsiktig gjeld		3 411 132	3 568 300
Sum langsiktig gjeld		3 411 132	3 568 300
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		231	411
Leverandørgjeld		23 326	94 136
Sum kortsiktig gjeld		23 557	94 547
Sum gjeld		3 434 689	3 662 847
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 280 232	5 330 607



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 716872

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 22.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 18.09.2021



Organisasjonsnr: 931 187 538
BORETTSLAGET SIEBKESGATE 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		750 424	749 424
Sum inntekter		750 424	749 424
Kostnader			
Lønnskostnad		22 320	22 820
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			896
Annen driftskostnad		503 550	558 257
Sum kostnader		525 870	581 973
Driftsresultat		224 554	167 451
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 212	2 752
Sum finansinntekter		8 212	2 752
Annen finanskostnad		54 983	71 516
Sum finanskostnader		54 983	71 516
Netto finans		-46 771	-68 764
Ordinært resultat før skattekostnad		177 783	98 687
Ordinært resultat etter skattekostnad		177 783	98 687
Årsresultat		177 783	98 687
Totalresultat		177 783	98 687
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		177 783	98 687
Sum overføringer og disponeringer		177 783	98 687



Organisasjonsnr: 931 187 538
BORETTSLAGET SIEBKESGATE 5

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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		117 690	117 126
Sum finansielle anleggsmidler		117 690	117 126
Sum anleggsmidler		4 947 508	4 946 944
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		562	85 625
Sum fordringer		562	85 625
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		332 162	298 038
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		332 162	298 038
Sum omløpsmidler		332 724	383 663
SUM EIENDELER		5 280 232	5 330 607
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	1 843 944	1 666 160
Sum opptjent egenkapital	1 843 944	1 666 160
Sum egenkapital	1 845 544	1 667 760
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 222 532	2 379 700
Øvrig langsiktig gjeld	1 188 600	1 188 600
Sum annen langsiktig gjeld	3 411 132	3 568 300
Sum langsiktig gjeld	3 411 132	3 568 300
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	231	411
Leverandørgjeld	23 326	94 136
Sum kortsiktig gjeld	23 557	94 547
Sum gjeld	3 434 689	3 662 847
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 280 232	5 330 607



Organisasjonsnr: 931 187 538
BORETTSLAGET SIEBKESGATE 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Siebkesgate 5 Brl.

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 22. juni 2021 kl. 18.00 i Gråbeinkvartalet Bakgård.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Siebkesgate 5 Brl. det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Siebkesgate 5 Brl.
avholdes tirsdag 22. juni 2021 kl. 18.00 i Gråbeinkvartalet Bakgård.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om bytting av leilighetsdører mot oppgangene

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 08.06.2021
Styret i Siebkesgate 5 Brl.

Brynjar Bjerkem Jon Horgen Friberg Stig Arild Ulvedal Nes

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Brynjar Bjerkem	Siebkes Gate 5 B	2020-2022
Styremedlem	Jon Horgen Friberg	Siebkes Gate 5 A	2019-2021
Styremedlem	Stig Arild Ulvedal Nes	Siebkes Gate 5 B	2019-2021
Varamedlem	Helene Yvonne Bye	Siebkes Gate 5 A	2020-2021
Varamedlem	Sarah Elisabeth Winge-Sørensen	Siebkes Gate 5 A	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Siebkes Gate 5

Gårds- og bruksnummer:
229 72

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Siebkesgate 5 Brl. har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I 2020 har vi gjennomført nødvendige mindre vedlikeholdsoppgaver (rens av takrenner, boning av gulv i oppgangene).

Vi har fått lagt ny strømkrets til loft i b-oppgangen.

Vi har dessuten avsluttet abonnement på porttelefonjeneste ved ringeklokkene til oppgangene.

Det har vært avholdt ett styremøte i tidsrommet. Styreleder har møtt i to kvartalstyremøter.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 749 424.
Andre inntekter består av tilbakebetalt miljøgebyr.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 525 870.
Dette er kr 63 550 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 177 783 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 309 167 og 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 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettetert med ordinære vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettetert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 11 465. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Siebkesgate 5 Brl.

Lån

Siebkesgate 5 Brl. har to lån i OBOS Banken.

Lån 1: Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 17 år fra 2008. Rentesats pr. 31.12.20: 1,9 %.

Lån 2: Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 20 år fra 2018. Rentesats pr. 31.12.20: 1,9 %.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Siebkesgate 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	289 116	250 618	289 116	309 168
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	177 783	98 687	85 580	139 480
Tilbakeføring av avskrivning	14 0	896	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -157 168	-148 221	-150 000	-165 000
Innsk. øremerk. bankkto	-564	-1 463	0	0
Uttak øremerk. bankkto	0	88 600	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	20 051	38 499	-64 420	-25 520
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	309 167	289 116	224 696	283 648
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	332 724	383 663		
Kortsiktig gjeld	-23 557	-94 547		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	309 167	289 116		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	749 424	749 424	749 000	749 000
Andre inntekter	3	1 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		750 424	749 424	749 000	749 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 320	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Avskrivninger	14	0	-896	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 874	-6 774	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-73 760	-71 680	-75 000	-76 000
Konsulenthonorar	7	-2 363	-2 511	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-21 681	-115 330	-72 000	-72 000
Forsikringer		-83 545	-80 645	-90 500	-86 000
Kommunale avgifter	9	-162 276	-151 050	-162 800	-164 300
Kostnader sameie		0	-29 969	-30 000	-50 100
Energi/fyring		-32 573	-39 817	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-24 960	-24 960	-26 000	-26 000
Andre driftskostnader	10	-95 518	-35 524	-40 300	-41 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-525 870	-581 973	-589 420	-608 520
DRIFTSRESULTAT		224 554	167 451	159 580	140 480
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 212	2 752	0	0
Finanskostnader	12	-54 983	-71 516	-74 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-46 771	-68 764	-74 000	-1 000
ÅRSRESULTAT		177 783	98 687	85 580	139 480
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		177 783	0		



11

Siebkesgate 5 Brl.

BALANSE			
		2020	2019
	Note		
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 338 504	4 338 504
Tomt		491 313	491 313
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Øremerkede bankinnskudd	18	117 690	117 126
SUM ANLEGGSMIDLER		4 947 508	4 946 944
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		563	85 625
Driftskonto OBOS-banken		256 320	222 560
Sparekonto OBOS-banken		75 842	75 479
SUM OMLØPSMIDLER		332 724	383 663
SUM EIENDELER		5 280 232	5 330 607
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		1 843 944	1 666 160
SUM EGENKAPITAL		1 845 544	1 667 760
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 222 532	2 379 700
Borettsinnskudd	16	1 188 600	1 188 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 411 132	3 568 300
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		23 326	94 136
Påløpte renter		231	411
SUM KORTSIKTIG GJELD		23 557	94 547
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 280 232	5 330 607
Pantstillelse	17	3 788 600	3 788 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.06.2021

Styret i Borettslaget Siebkesgate 5

Brynjør Bjerkem /s/

Jon Horgen Friberg /s/

Stig Arild Ulvedal Nes /s/

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

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	647 856
Lån/Renter	76 224
Internett	25 344
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	749 424

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Miljøgebyr	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	1 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	500
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 320

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 20 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 874.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 363
SUM KONSULENTHONORAR	-2 363

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 471
Drift/vedlikehold elektro	-8 675
Drift/vedlikehold heisanlegg	-563
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 973
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-21 681

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-88 226
Feieavgift	-3 302
Renovasjonsavgift	-70 747
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-162 276

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-41 528
Andre fremmede tjenester	-5 000
Andre kontorkostnader	-1 500
Telefon, annet	-7 188
Porto	-263
Kontingenter	-37 313
Bank- og kortgebyr	-2 065
Velferdskostnader	-662
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-95 518

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	87
Renter av sparekonto i OBOS-banken	927
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 198
SUM FINANSINTEKTER	8 212

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 691
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-22 928
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-24 030
Renter på leverandørgjeld	-199
Andre rentekostnader	-135
SUM FINANSKOSTNADER	-54 983

NOTE: 13**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: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Vannbehandling + bereder**

Kostpris	53 938
Avskrevet tidligere	-53 937
Avskrevet i år	0
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2008	-1 373 432
Nedbetalt tidligere	1 038 368
Nedbetalt i år	68 760
	-266 304



OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018

-2 150 000

Nedbetalt tidligere

105 364

Nedbetalt i år

88 408

-1 956 228

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 222 532

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1983

-999 000

Opprinnelig 2001

-189 600

SUM BORETTSINNSKUDD

-1 188 600

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

1 188 600

Pantelån

2 222 532

TOTALT

3 411 132

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger

4 338 504

Tomt

491 313

TOTALT

4 829 817

NOTE: 18

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

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



INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag om bytting av leilighetsdører mot oppgangene (fremmet av Daniel D. Sæther)

Min dør i 5A er i dårlig forfatning og verken lydtett eller isolert mot yttergang, noe som øker strømkostnadene vinterstid og er generelt litt travelt da jeg bor i 1. etg. med mye trafikk i oppgangen og smelling av dører i oppgang og hoveddør.

Iht borettslagets vedtekter §5-2 (3) har borettslaget ansvaret for utskiftning av ytterdører til boligen.

Det er ønske om å bytte leilighetsdører mot oppgang.

Forslag til vedtak:

Utbytting av leilighetsdører mot oppgang.



VALG AV TILLITSVALGTE

Det skal i år velges to styremedlemmer og to varamedlemmer.

Eksisterende styremedlemmer og varamedlemmer er innstilt på å fortsette.



Annem informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Kun gateparkering.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Siebkesgate 5 Brl. er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Utbedret varmtvannssirkulasjon	Montert sirkulasjonspumpe og utbedret tilførselsrør for varmt vann i kjelleren.
2019 - 2019	Skifte av adgangssystem/callinganlegg	Skifte av adgangssystem / callinganlegg på ytre porter, ved kvartalstyret
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 brannsikring.	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.