



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 107 660
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SEILDUKSGATEN 24
Forretningsadresse: Seilduksgata 24
0553 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		467 658	448 548
Sum inntekter		467 658	448 548
Kostnader			
Annen driftskostnad		398 662	316 691
Sum kostnader		398 662	316 691
Driftsresultat		68 996	131 857
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 198	6 173
Sum finansinntekter		7 198	6 173
Annen finanskostnad		63 085	44 059
Sum finanskostnader		63 085	44 059
Netto finans		-55 887	-37 886
Ordinært resultat før skattekostnad		13 110	93 971
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 110	93 971
Årsresultat		13 110	93 971
Totalresultat		13 110	93 971
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 110	93 971
Sum overføringer og disponeringer		13 110	93 971



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 193 924	2 193 924
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		2 193 925	2 193 925
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 193 925	2 193 925
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 463	812
Sum fordringer		9 463	812
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		189 750	291 249
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		189 750	291 249
Sum omløpsmidler		199 213	292 061
SUM EIENDELER		2 393 138	2 485 986

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		341 271	354 381
Sum opptjent egenkapital		-341 271	-354 381
Sum egenkapital		-340 471	-353 581
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 983 952	2 083 264
Øvrig langsiktig gjeld		741 000	741 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 724 952	2 824 264
Sum langsiktig gjeld		2 724 952	2 824 264
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		472	245
Leverandørgjeld		8 184	9 914
Annen kortsiktig gjeld			5 144
Sum kortsiktig gjeld		8 656	15 303
Sum gjeld		2 733 608	2 839 567
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 393 138	2 485 986



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502955

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 107 660
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SEILDUKSGATEN 24
Forretningsadresse: Seilduksgata 24
0553 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 956 107 660
BORETTSLAGET SEILDUKSGATEN 24

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		467 658	448 548
Sum inntekter		467 658	448 548
Kostnader			
Annen driftskostnad		398 662	316 691
Sum kostnader		398 662	316 691
Driftsresultat		68 996	131 857
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 198	6 173
Sum finansinntekter		7 198	6 173
Annen finanskostnad		63 085	44 059
Sum finanskostnader		63 085	44 059
Netto finans		-55 887	-37 886
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 110	93 971
Årsresultat		13 110	93 971
Totalresultat		13 110	93 971
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 110	93 971
Sum overføringer og disponeringer		13 110	93 971



Organisasjonsnr: 956 107 660
BORETTSLAGET SEILDUKSGATEN 24

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 193 924	2 193 924
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		2 193 925	2 193 925
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 193 925	2 193 925
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 463	812
Sum fordringer		9 463	812
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		189 750	291 249
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		189 750	291 249
Sum omløpsmidler		199 213	292 061
SUM EIENDELER		2 393 138	2 485 986
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	341 271	354 381
Sum opptjent egenkapital	-341 271	-354 381
Sum egenkapital	-340 471	-353 581
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 983 952	2 083 264
Øvrig langsiktig gjeld	741 000	741 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 724 952	2 824 264
Sum langsiktig gjeld	2 724 952	2 824 264
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	472	245
Leverandørgjeld	8 184	9 914
Annen kortsiktig gjeld		5 144
Sum kortsiktig gjeld	8 656	15 303
Sum gjeld	2 733 608	2 839 567
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 393 138	2 485 986



Organisasjonsnr: 956 107 660
BORETTLAGET SEILDUKSGATEN 24

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



BRL Seilduksgt 24

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING SEILDUKSGT 24 - 2022

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Seilduksgata 24, gjennomføres torsdag 22.mai-23, kl 1900-2000 etter dugnad kl 1800. Dersom dugnaden tar lengre tid, vil generalforsamlingen avholdes tilsvarende senere. Møtet avholdes i bakgården etter dugnaden. Blir det dårlig vær får vi kle oss godt og sitte under pergolaen.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av sekretær og en eller to andelseiere til å underskrive protokollen
- 1.3. Opptak av navnefortegnelse
- 1.4. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2022 – informasjon fra Styreleder

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ikke kommet inn forslag til generalforsamlingen.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Hele styret (styreleder pluss tre styremedlemmer) samt to vararepresentanter skal velges.

For å sikre kontinuitet anbefaler styret at styreleder og to styremedlemmer velges for tre år, mens ett styremedlem og to vararepresentanter velges for to år.

Dagens styre (styreleder Snorre + 3 styremedlemmer Thore Johan, Mussie og Tove Merethe) stiller til valg for en ny periode.

Oslo, 22. mai 2023
Styret i Brl Seilduksgt 24

Thore Johan Wiig /s/
Mussie Abraha /s/

Snorre Andresen /s/
Tove Merete Jensen /s/

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og leietager har rett til å være tilstede 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. Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen kan De i henhold til lov om borettslag § 7-3 møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Skriftlig fullmakt må fremlegges.



BRL Seilduksgt 24

ÅRSBERETNING SEILDUKSGT 24- 2022

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Leder	Snorre Andresen	Seilduksgt 24
Styremedlem	Mussie Abraha	Seilduksgt 24
Styremedlem	Thore Johan Wiig	Seilduksgt 24
Styremedlem	Carina Saunders	Seilduksgt 24

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Tove Merethe Jensen	Seilduksgt 24
Varamedlem	Linn Hilda Midtvåge	Seilduksgt 24

Carina Saunders har flyttet i perioden og Tove Merete Jensen trådt inn som ordinært styremedlem.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Av borettslagets 6 styremedlemmer/varamedlemmer, er det 3 kvinner. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har ingen ansatte og utbetaler heller ingen godtgjørelse for styrearbeid. Alt nødvendig arbeide i gården gjøres på dugnad eller gjennom individuell innsats for fellesskapet.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS (tidligere HBRI) avdeling Tønsberg. Kontaktperson er Tine Gjengaar: tine.gjengaar@obos.no
Borettslagets revisor er BDO A/S.

EIENDOMMEN

Borettslaget består av 8 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 956107660. Borettslaget ligger i Oslo kommune og har følgende gårds- og bruksnummer: 228 – 356. Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne boret til egen bolig i borettslaget. Selskapet forurensar ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap.

BORETTSLAGETS LÅN

Borettslaget har lån i OBOS. Se balansen samt note i regnskapet.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1.



BRL Seilduksgt 24

januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

FIBER-NETT

Borettslaget har installert fiber fra Global Connect (tidligere Homenet). Gjennom Global Connect har vi gunstige priser på TV-pakker fra ALLENTE og RIKS-TV. Slike tjenester er individuelle og noe hver enkelt andelseier må beslutte og anskaffe.

Ingen må gjøre inngrep i fiber- anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i anlegget som eierne selv må bekoste.

Viktig: alt utstyr knyttet til fiber-anlegget, routere mv, skal medfølge leiligheten ved salg da disse eies av Global Connect og ikke andelseierne. Eventuelle TV-bokser (Allente, RIKS-TV mv) eies normalt av respektive leverandør, men dette er et forhold som andelseieren selv har ansvaret for å forvalte.

Eventuelle skader eller tap av utstyr må erstattes av den enkelte andelseier.

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

Borettslaget får levert kraft til fellesanlegg fra Hallingkraft

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57491701. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at borettslaget til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte andelseier gjør inne i boligen. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



BRL Seilduksgt 24

- Tilsyn av brannvarslingsanlegg:** Etter 8 års drift, har vi aldri hatt ettersyn av anlegget. Vi fikk dette av profesjonell elektriker som var ekspert på slike anlegg. Vårt anlegg var i svært god stand og fikk ingen anmerkninger på funksjonalitet. Vi fikk imidlertid en anmerkning på en formalitet (orienteringsplan i boksen som viser hvor sensorene er plassert). Inspektøren anbefalte oss og lett tørke støv av sensorene fra tid til annen. Man skal aldri bruke makt eller kraft til dette, men forsiktig tørke av dem med klut og evt støvsuge lett hvis det har festet seg støv inne i sensoren.
- Insekter/skadedyr:** Styret har regelmessig fulgt opp bekymring fra én leilighet knyttet til insekter og mulige skjeggkre. Oppsummert har det vært rapportert få tilfeller av insekter som kan likne på sølvkre/skjeggkre. Leiligheten som rapporterte bekymring i fjor, opplyser også at det ser ut til at problemet er borte. I henhold til oppfordring fra myndighetene, har styret flere ganger oppfordret beboerne til å støvsuge hyppig. Dette er det viktigste tiltaket for å holde leilighetene fri for uønskede insekter. Styret oppfordrer alle beboere til å rapportere og evt ta bilde av, insekter som likner på skjeggkre.

Øvrig informasjon:

- Styret har gjennomført flere tiltak for å spare penger de siste årene. Vi har installert Fiber til en fordelaktig pris. I tillegg har vi nylig tillatt at nabogården (Seilduksgt 22) benytter vår Fiber-boks i kjelleren som kontaktpunkt. Dette fordi vi da fikk forhandlet fram ytterligere rabatter hos Global Connect. I tillegg har vi redusert antallet tømminger av avfall for å redusere kostnadene knyttet til dette.
- Bakgården. Det har kommet spørsmål om regler for bruk av bakgården. Vi har ingen strenge regler. Bakgården er vår tomt (eies av Seilduksgt 24) og det er dermed vi som har disposisjonsrett på den delen som er på vår tomt. Da vi i 2016 oppgraderte hele tomten med platting, pergola, planter og trær, valgte vi bevisst å lage plattingen slik at flere kan ha det sosialt samtidig. Om det er spesielle anledninger, har man gjerne satt opp en lapp på innsiden av inngangsdøra slik at alle er klar over at noen har «booket» plattingen.
- Støy fra avfallshenting. Styreleder har over flere år jobbet med flere klager til Renovasjonsetaten, Bydelsoverlegen, Miljøavdelingen i Oslo Kommune for å få endret tidspunkt for avfallshenting. Tidligere har dette skjedd i perioden 0600-0630 hvilket vi tolker som brudd på støyforskriften i Oslo. Vi vant frem i saken og fra nyttår endret Renovasjonsetaten praksis og henter nå avfallet senere på morgenen. Håper alle sover litt bedre om morgenen nå 😊.
- Lukking av dører. Styret henstiller alle beboere til alltid å lukke og låse alle felles dører. Dette gjelder dør i portrom mot Seilduksgata, inngangsdøren fra bakgården, dør til kjeller samt dør til loft. Dør i portrom, fungerer ikke optimalt for tiden og må lukkes med kraft. Alle beboere oppfordres til å påse at døren låses ordentlig samt å oppfordre besøkende til å gjøre det samme. Styret vil vurdere om døren må utbedres eller skiftes, men vil ikke prioritere dette nå pga kostnadsnivåene og økonomien vår.
- Generelle regler for oss som bor her: Det skal være stille kl 2300. Dersom man har en aktivitet som medfører som medfører støy, må dette varsles gjennom ordinært nabovarsel. Vi er gode naboer som bor i byen, så litt støy må vi tåle, men gjentatt og hyppig støy på natten vil ikke aksepteres.
- Vi er et borettslag der vi eier gården i fellesskap. Som andelseiere, eier vi en boret. Dvs at vi ikke kan utføre større, strukturelle endringer i leilighetene uten



BRL Seilduksgt 24

styrets godkjenning. Årsaken til dette er at å sikre at det ikke gjennomføres endringer som forringer gårdens verdi, eller skaper hindring/fare for naboene. F.eks er vi avhengige av at rømningsveier, brannstige mv er tilgjengelige for alle.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

Økonomien i gården er tilfredsstillende, og vi har kr 107.000 disponible midler. Imidlertid har også vårt selskap blitt rammet av økte strømutfgifter og renteøkninger. Derfor vedtok Styret i april 2022 en husleieøkning for å kompensere disse økte kostnadene. Trolig vil dette husleienivået også følges inn i 2023. Styret vil følge utviklingen nøye.

Oslo 24. april 2023
Styret i Seilduksgt 24

Snorre Andresen (Styreleder)
Thore Johan Wiig (Styremedlem)

Mussie Abraha (Styremedlem)
Tove Merete Jensen (Styremedlem)



BRL Seilduksgt 24

EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER

Andelseierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkeltes andel av borettslagets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler samt ligningsverdi.

Omsetning av selskapets leiligheter skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for leilighetene hverken hos styret eller forretningsfører. Så langt forretningsføreren får oppgitt omsetningspriser, blir disse registrert. Forretningsfører kan, på bakgrunn av disse opplysningene, gi antydning om prisnivået for leilighetene. Når det gjelder øvrige leilighetsopplysninger, henvises det til egen note i årsregnskapet.

Ved salg av en andel (leilighet) har de andre andelseierne forkjøpsrett gjennom loven. Vilklårene for dette er spesifisert i selskapets vedtekter og begrenses til 20 dager etter vedtak om salg. Selger må derfor opplyse Styret om at et salg er forestående. Vi praktiserer at selger *selv er ansvarlig* for å innhente dokumentasjon på at forkjøpsrett ikke vil benyttes fra de andre andelseiere og dermed kan gjennomføre salget før de 20 dagene er gått. Slik aksept kan gjennomføres på epost og skal til slutt godkjennes av styreleder.

EIENDOMSSKATT

Det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Imidlertid er fredede bygårder (rødlistet) unntatt denne skatten. Dette medfører at samtlige enheter i Seilduksgt 24 er unntatt eiendomsskatt.

STYRETS ARBEID

I 2022 avholdt Styret tre møter hvor følgende saker har vært behandlet:

- Husleienivå:** På grunn av de økte kostnadene i samfunnet (strøm, renter, offentlige avgifter), vedtok Styret en husleieøkning som tredde i kraft i juni-22. Styret har også vist til at våre løpende utgifter vil følges nøye fremover og vurdere ytterligere økninger hvis kostnadene overskrider inntektene. Styrets ambisjoner er at vi alltid sikrer oss et inntektsnivå hvor vi sparer opp midler hvert år. Dette er nødvendig for å drive gården på en forsvarlig måte i et langsiktig perspektiv.
- Vannlekkasje:** Det ble oppdaget en vannlekkasje i leiligheten til Hedvig. Dette viste seg å stamme fra stoppekranene til leiligheten til Tove & Snorre. Vanne hadde rent via leiligheten til Mussie & Ida i rørgangen. Årsaken til at dette ble oppdaget hos Hedvig, var at de har etablert et skap i rørgangen. Hvis ikke ville nok lekkasjen kunne pågått i mange år før den ville bli oppdaget. Under utbedring av lekkasjen, oppdaget vi tilfeldigvis at det i kjelleren var en større lekkasje på hoved kranen fra Seilduksgata. Dette ville potensielt endt opp i en svært alvorlig vannlekkasje i kjelleren hvis den ikke ble oppdaget. Som følge av disse problemene, vedtok Styret å bytte samtlige stoppekraner i gården. Vedtaket baserte seg på anbefaling fra takstmann som hadde befaring, samt rørlegger som utbedret den første lekkasjen. Vi vedtok også å bytte alle hoved kraner, reduksjonsventiler i kjelleren, samt utbedre en mindre lekkasje som ble funnet i en innmurt rørkopling. Utbedringene var av et omfang som ble anbefalt av respektive eksperter – vi har altså gjennomført alle tiltak som er anbefalt. Denne investeringen resulterte i at vi reduserte våre oppsparte midler med ca kr 80.000. Vi har nå kr 107.000 på vår sparekonto.



4079 Brl SEILDUKSGT 24

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		276 758	287 429	276 758	190 556
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		13 110	93 971	17 438	3 264
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-99 312	-104 641	-105 000	-69 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-86 202	-10 670	-87 562	-65 736
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		190 557	276 758	189 196	124 820
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		199 213	292 061		
Kortsiktig gjeld		-8 656	-15 303		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		190 557	276 758		



**BORETTSLAGET SEILDUKSGATEN 24
ORG.NR. 956 107 660, KUNDENR. 4079**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	467 623	448 548	449 000	481 000
Andre inntekter	3	35	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		467 658	448 548	449 000	481 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-6 349	-5 825	-5 800	-6 500
Regnskapsførerhonorar		-24 511	-23 751	-24 344	-25 736
Konsulenthonorar	5	-1 320	-2 575	-3 000	0
Drift og vedlikehold	6	-132 848	-29 451	-103 000	-100 000
Forsikringer		-52 803	-49 360	-51 828	-58 080
Kommunale avgifter	7	-59 718	-59 289	-60 800	-62 720
Energi/fyring		-55 237	-68 155	-60 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-36 127	-49 686	-49 040	-41 200
Andre driftskostnader	8	-29 749	-28 599	-31 850	-25 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-398 662	-316 691	-389 662	-389 736
DRIFTSRESULTAT		68 997	131 857	59 338	91 264
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	7 198	6 173	5 900	0
Finanskostnader	10	-63 085	-44 059	-47 800	-88 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-55 887	-37 886	-41 900	-88 000
ÅRSRESULTAT		13 110	93 971	17 438	3 264
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		13 110	93 971		



BORETTSLAGET SEILDUKSGATEN 24
ORG.NR. 956 107 660, KUNDENR. 4079

BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	2 093 924	2 093 924
Tomt		100 000	100 000
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		2 193 925	2 193 925
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 608	0
Forskuddsbetalte kostnader		855	813
Driftskonto OBOS-banken		72 692	175 163
Sparekonto OBOS-banken		117 058	116 086
SUM OMLØPSMIDLER		199 213	292 061
SUM EIENDELER		2 393 138	2 485 986
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Udekket tap	13	-341 271	-354 381
SUM EGENKAPITAL		-340 471	-353 581
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 983 952	2 083 264
Borettsinnskudd	15	741 000	741 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 724 952	2 824 264
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 184	9 914
Påløpte renter		472	245
Annen kortsiktig gjeld		0	5 144
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 656	15 303
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 393 138	2 485 986
Pantstillelse	16	3 851 800	3 851 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, _____.2023

Styret i Borettslaget Seildukgaten 24

Snorre Andresen

Mussie Abraha

Carina M. Saunders

Thore Johan Wiig

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	427 663
Lån leiligheter	39 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	467 623

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNETEKTER	35

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 349.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 320
SUM KONSULENTHONORAR	-1 320

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-132 848
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-132 848

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-34 702
Feieavgift	-1 924
Renovasjonsavgift	-23 093
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-59 718

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 238
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 711
Renhold ved firmaer	-16 545
Andre fremmede tjenester	-98
Bank- og kortgebyr	-2 157
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-29 749

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	242
Renter av sparekonto i OBOS-banken	972
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	255
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 729
SUM FINANSINTEKTER	7 198

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 552
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-17 273
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-44 260
SUM FINANSKOSTNADER	-63 085

NOTE: 11**BYGNINGER**

Saldo 1.1	2 093 924
SUM BYGNINGER	2 093 924

Tomten er kjøpt.
Gnr.228/bnr.356

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

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Port telefonanlegg		
Kostpris	49 375	
Avskrevet tidligere	-49 374	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-735 000	
Nedbetalt tidligere	171 393	
Nedbetalt i år	21 057	
		-542 550

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	230 720	
Nedbetalt i år	42 735	
		-1 426 545

OBOS Banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2003	-673 000	
Nedbetalt tidligere	622 623	
Nedbetalt i år	35 520	
		-14 857

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 983 952
------------------------------------	--	-------------------



NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1 -741 000

SUM BORETTSINNSKUDD -741 000

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 741 000

Pantelån 1 983 952

TOTALT 2 724 952

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

Bygninger 2 093 924

Tomt 100 000

TOTALT 2 193 924



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Seildukgaten 24

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Seildukgaten 24.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KS2TC-M48ZW-BTTV3-3XX7B-VUJ5S-3CNH0



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-02 14:34:27 UTC



Penneo DokumentID: K52TC-M48ZW-BTTV3-3XX7B-VJ5S-3CWF0

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>