



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 23.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 27.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		448 548	448 548
<b>Sum inntekter</b>		<b>448 548</b>	<b>448 548</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		316 691	254 556
<b>Sum kostnader</b>		<b>316 691</b>	<b>254 556</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>131 857</b>	<b>193 992</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 173	6 221
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 173</b>	<b>6 221</b>
Annen finanskostnad		44 059	54 486
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>44 059</b>	<b>54 486</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-37 886</b>	<b>-48 265</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>93 971</b>	<b>145 727</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>93 971</b>	<b>145 727</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>93 971</b>	<b>145 727</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>93 971</b>	<b>145 727</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		93 971	145 727
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>93 971</b>	<b>145 727</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
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
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 193 925	2 193 925
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		812	48 865
Sum fordringer		812	48 865
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		291 249	245 915
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		291 249	245 915
Sum omløpsmidler		292 061	294 781
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 485 986</b>	<b>2 488 706</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		354 381	448 351
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-354 381</b>	<b>-448 351</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-353 581</b>	<b>-447 551</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 083 264	2 187 905
Øvrig langsiktig gjeld		741 000	741 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 824 264</b>	<b>2 928 905</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 824 264</b>	<b>2 928 905</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		245	236
Leverandørgjeld		9 914	7 116
Annen kortsiktig gjeld		5 144	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 303</b>	<b>7 352</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 839 567</b>	<b>2 936 257</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 485 986</b>	<b>2 488 706</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 418431

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: 23.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 956 107 660  
BORETTSLAGET SEILDUKSGATEN 24

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		448 548	448 548
<b>Sum inntekter</b>		<b>448 548</b>	<b>448 548</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		316 691	254 556
<b>Sum kostnader</b>		<b>316 691</b>	<b>254 556</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>131 857</b>	<b>193 992</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 173	6 221
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 173</b>	<b>6 221</b>
Annen finanskostnad		44 059	54 486
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>44 059</b>	<b>54 486</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-37 886</b>	<b>-48 265</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>93 971</b>	<b>145 727</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>93 971</b>	<b>145 727</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>93 971</b>	<b>145 727</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>93 971</b>	<b>145 727</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		93 971	145 727
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>93 971</b>	<b>145 727</b>



Organisasjonsnr: 956 107 660  
BORETTSLAGET SEILDUKSGATEN 24

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
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
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 193 925	2 193 925
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		812	48 865
Sum fordringer		812	48 865
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		291 249	245 915
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		291 249	245 915
Sum omløpsmidler		292 061	294 781
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 485 986</b>	<b>2 488 706</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	354 381	448 351
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-354 381</b>	<b>-448 351</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-353 581</b>	<b>-447 551</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 083 264	2 187 905
Øvrig langsiktig gjeld	741 000	741 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 824 264</b>	<b>2 928 905</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 824 264</b>	<b>2 928 905</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	245	236
Leverandørgjeld	9 914	7 116
Annen kortsiktig gjeld	5 144	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>15 303</b>	<b>7 352</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 839 567</b>	<b>2 936 257</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 485 986</b>	<b>2 488 706</b>



Organisasjonsnr: 956 107 660  
BORETTSLAGET SEILDUKSGATEN 24

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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





BRL Seilduksgt 24

## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING SEILDUKSGT 24 - 2021

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Seilduksgata 24, gjennomføres mandag 23.mai, kl 2000-2030. 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 2021 – informasjon fra Styreleder

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

- 3.1. Årsregnskapet for 2021

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ikke kommet inn forslag til generalforsamlingen.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Hele styret er valgt for ytterligere ett år

Oslo, 9. mai 2022  
Styret i Brl Seilduksgt 24

Thore Johan Wiig /s/  
Mussie Abraha /s/

Snorre Andresen /s/  
Carina Saunders /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.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Seilduksgaten 24

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Seilduksgaten 24.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VDE7A-BC4FH-OA5ZF-035H3-1VWKY-ETSCM



# 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."

## Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-10 05:51:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VDE7A-BC4FH-OA5ZF-035H3-TVWKY-ETSCM

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/validate>



TW M A S SA

## 4079 Bri 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>287 429</b>	<b>241 437</b>	<b>287 429</b>	<b>276 758</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	93 971	145 727	107 900	92 438
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-104 641	-99 735	-105 000	-105 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-10 670</b>	<b>45 992</b>	<b>2 900</b>	<b>-12 562</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>276 758</b>	<b>287 429</b>	<b>290 329</b>	<b>264 196</b>

## SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	292 061	294 781
Kortsiktig gjeld	-15 303	-7 352
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>276 758</b>	<b>287 429</b>

BESKYTTET



*Jø MA ØA*

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	448 548	448 548	449 000	449 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>448 548</b>	<b>448 548</b>	<b>449 000</b>	<b>449 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-5 825	-5 628	-5 800	-5 800
Regnskapsførerhonorar		-23 751	-23 128	-23 900	-24 344
Konsulenthonorar	4	-2 575	-1 890	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	5	-29 451	-12 621	-20 000	-28 000
Forsikringer		-49 360	-45 809	-47 000	-51 828
Kommunale avgifter	6	-59 289	-67 425	-68 100	-60 800
Energi/fyring		-68 155	-29 591	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-49 686	-47 045	-49 000	-49 040
Andre driftskostnader	7	-28 599	-21 421	-24 700	-31 850
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-316 691</b>	<b>-254 556</b>	<b>-301 500</b>	<b>-314 662</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>131 857</b>	<b>193 992</b>	<b>147 500</b>	<b>134 338</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	6 173	6 221	6 200	5 900
Finanskostnader	9	-44 059	-54 486	-45 800	-47 800
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-37 886</b>	<b>-48 265</b>	<b>-39 600</b>	<b>-41 900</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>93 971</b>	<b>145 727</b>	<b>107 900</b>	<b>92 438</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		93 971	145 727		

BESKYTTET



JOU M-A 8 14

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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	2 093 924	2 093 924
Tomt		100 000	100 000
Andre varige driftsmidler	11	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 193 925</b>	<b>2 193 925</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		813	48 865
Driftskonto OBOS-banken		175 163	130 080
Sparekonto OBOS-banken		116 086	115 835
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>292 061</b>	<b>294 781</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 485 986</b>	<b>2 488 706</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Udekket tap	12	-354 381	-448 351
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-353 581</b>	<b>-447 551</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 083 264	2 187 905
Borettsinnskudd		741 000	741 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 824 264</b>	<b>2 928 905</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		9 914	7 116
Påløpte renter		245	236
Annen kortsiktig gjeld	15	5 144	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>15 303</b>	<b>7 352</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 485 986</b>	<b>2 488 706</b>
Pantstillelse	16	3 851 800	3 851 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.4.2022  
Styret i Borettslaget Seilduksgaten 24

Snorre Andresen

Thore Johan Wiig

Mussie Abraha

Carina Madelen Saunders

BESKYTTET



JW MA O LK

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**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.

**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	408 588
Lån Leiligheter	39 960
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>448 548</b>

**NOTE: 3**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 825.

**NOTE: 4**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 575
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 575</b>

**NOTE: 5**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-26 850
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 601
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-29 451</b>

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

BESKYTTET



Tje  
Myl  
H

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-32 591
Feieavgift	-1 924
Renovasjonsavgift	-24 775
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-59 289</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 547
Verktøy og redskaper	-4 035
Renhold ved firmaer	-14 632
Andre fremmede tjenester	-3 063
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-137
Bank- og kortgebyr	-2 137
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-28 599</b>

**NOTE: 8****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	251
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	79
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 843
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>6 173</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 968
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-11 972
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-30 119
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-44 059</b>

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Saldo 1.1	2 093 924
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 093 924</b>

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: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Port telefonanlegg	
Kostpris	49 375
Avskrevet tidligere	-49 374
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

BESKYTTET



W M.A B L

**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. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-735 000	
Nedbetalt tidligere	148 856	
Nedbetalt i år	22 537	-563 607

**Obos Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	184 136	
Nedbetalt i år	46 584	-1 469 280

**OBOS Banken**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2003	-673 000	
Nedbetalt tidligere	587 103	
Nedbetalt i år	35 520	-50 377

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-2 083 264**

**NOTE: 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1 **-741 000**

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-741 000**

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader - leverandørfakturaer **-5 144**

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-5 144**

BESKYTTET



JOU MUA QG

**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	741 000
Pantelån	2 083 264
<b>TOTALT</b>	<b>2 824 264</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 093 924
Tomt	100 000
<b>TOTALT</b>	<b>2 193 924</b>

BESKYTTET



BRL Seilduksgt 24

## ÅRSBERETNING SEILDUKSGT 24- 2021

### **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

### **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](mailto: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 borettslag til egen bolig i borettslaget. Selskapet forurenser 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. 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.



## BRL Seilduksgt 24

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 byttet i november-21 fra TELIA (bredbånd) til HOMENET (fiber). Årsaken til dette var et ønske om å øke kvaliteten og redusere kostnadene. Inkludert i avtalen er fri data-trafikk på den beste hastigheten/kapasiteten som HOMENET tilbyr. Andelseierne må selv besørge eventuelle TV-pakker fra slike tilbydere dersom man ønsker dette. Gjennom HOMENET har vi gunstige priser på TV-pakker fra ALLENTE og RIKS-TV.

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: utstyr knyttet til fiber-anlegget, routere mv, skal medfølge leiligheten ved salg da disse eies av HOMENET og ikke andelseierne.

### **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.

### **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



## BRL Seilduksgt 24

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. Vilkårene 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 således kan gjennomføre salget før de 20 dagen 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 2021 avholdt Styret tre møter. Ettersom vi har vært i en pandemi, har møtene vært gjennomført på telefon. Følgende saker har styret behandlet i 2021:

1. Husleienivå. Styret besluttet at husleien for 2021 og 2022 ikke skulle økes.
2. Bytting av låser til fellesdørene samt bestilling av nye nøkler til alle leiligheter ble gjennomført våren 2021.
3. Hundeluffing i bakgården. Dette er ikke tillatt og styreleder har hatt regelmessig dialog med styreledere i nabogårder om temaet. Årsaken til at vi ikke tillater hundeluffing er basert på erfaring og historikk der bakgården vår har blitt utslitt av slik aktivitet. Ettersom vi investerte mange penger i en oppgradering av bakgården i 2016, ønsker vi ikke å tillate hundeluffing. Det har vært mye diskusjon om vi kan tillate «litt» hundeluffing, men erfaringen har vist at denne grensen stadig utfordres. Vi har derfor besluttet at hundeluffing i vår del av bakgården ikke er tillatt verken av egne beboere eller naboer.
4. Fremleie av leilighetene. Styret minner om at utleie/fremleie av leiligheter ikke er tillatt uten søknad til styret. Styret har tidligere praktisert å ikke godkjenne utleie via AirBnB. Reglene for disponering av leiligheter i borettslag er endret og andelseiere tillates nå slik utleie i et visst volum. Imidlertid gjelder fortsatt kravet om forutgående søknad til Styret. Vi ønsker et stabilt bomiljø i borettslaget og vil ikke godkjenne at leilighetenes primære formål er fremleie.
5. Insekter/skadedyr: Styret har regelmessig fulgt opp bekymring fra én leilighet knyttet til insekter og mulige sjeggkre. Oppsummert har det vært rapportert få tilfeller av insekter som kan likne på sølvkre/sjeggkre. 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 vil fortsette å følge opp dette temaet regelmessig.

### **Øvrig informasjon:**

1. I 2021 byttet vi leverandør av internett- og TV-tjenester. Avtalen vi har signert med HOMENET gir oss en besparing på felleskostnadene på ca kr 8.000 pr år og gir oss i tillegg bedre stabilitet på internett. Vi har valgt en avtale som gir oss



## BRL Seilduksgt 24

- vesentlig bedre internett-kapasitet enn tidligere (1000/1000 mps mot tidligere 25/25 mps).
2. Sjøpeltømming. For å spare penger, har styret justert vår avtale med Renovasjonsetaten. Vi betaler nå for avfallshenting kun 2 ganger i uken mot tidligere 3. Dermed sparer vi ytterligere kr 8.000 pr år. Viktig at alle bidrar med å komprimere søppel i kontainerne om det skulle bli fullt. Viktig også å presisere at det kun er tillatt å kaste såkalt «vanlig husholdningsavfall» i kontainerne. Dvs søppel som enten er i grønne/blå resirkuleringsposer og/eller restavfall i vanlige plastposer. Alt annet søppel vil legges igjen. Ved gjentatte avvik vil vi få bot.
  3. 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.
  4. 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 😊.
  5. 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.

### **BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021**

Økonomien i gården er tilfredsstillende, og vi har ca kr 240.000 disponible midler. Imidlertid har også vårt selskap blitt rammet av økte strømutfgifter og renteøkninger. Dette har medført at vi i 2021 overskred budsjett med kr 15.000. Vi har nå erfart resultatet av den offentlige strømstøtten og registrert at Norges Bank guider på flere renteøkninger fremover. Derfor vedtok Styret i april en husleieøkning for å kompensere disse økte kostnadene. Trolig vil dette husleienivået også følges inn i 2023. Styret vil følge utviklingen nøye.

Oslo 20. april 2022  
Styret i Seilduksgt 24

Snorre Andresen (Styreleder)  
Thore Johan Wiig (Styremedlem)

Mussie Abraha (Styremedlem)  
Carina Saunders (Styremedlem)