



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 959 215 014  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SEILDUKSGATEN 28 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBF  
Sandakerveien 64  
0484 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kine Mariell Langmo  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	2 131 932	1 754 808
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 065 966</b>	<b>877 404</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4,5	135 637	144 441
Annen driftskostnad	3,6,7,8	1 502 839	1 339 096
<b>Sum kostnader</b>		<b>819 238</b>	<b>741 768</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>246 728</b>	<b>135 636</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	9	29 106	8 884
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 106</b>	<b>8 884</b>
Annen rentekostnad	10	229 906	140 368
Annen finanskostnad	11	15 330	13 732
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-92 736</b>	<b>-58 877</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-216 130</b>	<b>-145 216</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>277 326</b>	<b>126 055</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>277 326</b>	<b>126 055</b>
<b>Årsresultat</b>	12	<b>153 992</b>	<b>76 759</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13	1 055 542	1 055 542
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 055 542</b>	<b>1 055 542</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>527 771</b>	<b>527 771</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 606	0
Andre fordringer	14	283 872	478 466
<b>Sum fordringer</b>		<b>289 478</b>	<b>478 466</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	1 206 434	700 682
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 206 434</b>	<b>700 682</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>747 956</b>	<b>589 575</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 275 728</b>	<b>1 117 346</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	16	4 200	4 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 200</b>	<b>4 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond		537 258	380 206



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen egenkapital	12	-3 735 021	-3 885 954
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 197 763</b>	<b>-3 505 748</b>
<b>Sum egenkapital</b>	17	<b>-1 596 782</b>	<b>-1 750 774</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18	4 416 568	4 588 404
Øvrig langsiktig gjeld	19	864 600	864 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 281 168</b>	<b>5 453 004</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 640 584</b>	<b>2 726 502</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		351 408	180 476
Skyldige offentlige avgifter		0	15 470
Annen kortsiktig gjeld		112 444	87 288
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>231 926</b>	<b>141 617</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 872 509</b>	<b>2 868 120</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 275 728</b>	<b>1 117 346</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 567075

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 959 215 014  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SEILDUKSGATEN 28 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBF  
Sandakerveien 64  
0484 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kine Mariell Langmo  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 959 215 014  
SEILDUKSGATEN 28 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	2 131 932	1 754 808
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 065 966</b>	<b>877 404</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4,5	135 637	144 441
Annen driftskostnad	3,6,7,8	1 502 839	1 339 096
<b>Sum kostnader</b>		<b>819 238</b>	<b>741 768</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>246 728</b>	<b>135 636</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	9	29 106	8 884
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 106</b>	<b>8 884</b>
Annen rentekostnad	10	229 906	140 368
Annen finanskostnad	11	15 330	13 732
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-92 736</b>	<b>-58 877</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-216 130</b>	<b>-145 216</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>277 326</b>	<b>126 055</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>277 326</b>	<b>126 055</b>
<b>Årsresultat</b>	12	<b>153 992</b>	<b>76 759</b>



Organisasjonsnr: 959 215 014  
SEILDUKSGATEN 28 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

13

1 055 542

1 055 542

Sum varige driftsmidler

1 055 542

1 055 542

Sum anleggsmidler

527 771

527 771

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer

5 606

0

Andre fordringer

14

283 872

478 466

Sum fordringer

289 478

478 466

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

15

1 206 434

700 682

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

1 206 434

700 682

Sum omløpsmidler

747 956

589 575

SUM EIENDELER

1 275 728

1 117 346

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital

16

4 200

4 200

Sum innskutt egenkapital

4 200

4 200

##### Opptjent egenkapital

Fond

537 258

380 206

Annen egenkapital

12

-3 735 021

-3 885 954

Sum opptjent egenkapital

-3 197 763

-3 505 748

Sum egenkapital

17

-1 596 782

-1 750 774

#### Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	18	4 416 568	4 588 404
Øvrig langsiktig gjeld	19	864 600	864 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 281 168</b>	<b>5 453 004</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 640 584</b>	<b>2 726 502</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		351 408	180 476
Skyldige offentlige avgifter		0	15 470
Annen kortsiktig gjeld		112 444	87 288
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>231 926</b>	<b>141 617</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 872 509</b>	<b>2 868 120</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 275 728</b>	<b>1 117 346</b>



Organisasjonsnr: 959 215 014  
SEILDUKSGATEN 28 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4,5

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**



## Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
3600 Inntekter felleskostnader		710 380	597 648	671 222	802 205
3607 Renter og avdrag		178 272	160 812	178 284	206 051
3612 Inntekt kabel-tv		118 944	118 944	119 022	118 944
<b>Felleskostnader og inntekter</b>	<b>1</b>	<b>1 007 596</b>	<b>877 404</b>	<b>968 528</b>	<b>1 127 200</b>
<b>Sum</b>		<b>1 007 596</b>	<b>877 404</b>	<b>968 528</b>	<b>1 127 200</b>
<b>Andre inntekter</b>					
8400 Andre inntekter		58 370	0	0	0
<b>Ekstraordinære inntekter</b>	<b>2</b>	<b>58 370</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum andre inntekter</b>		<b>58 370</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum</b>		<b>1 065 966</b>	<b>877 404</b>	<b>968 528</b>	<b>1 127 200</b>
<b>Utgifter</b>					
6701 Honorar revisjon		5 625	4 875	5 200	5 850
6710 Forretningsførerhonorar		52 032	48 672	52 000	54 000
6711 Honorar tilleggstjenester		9 930	9 990	7 000	6 600
<b>Forretningsførsel og revisjon</b>	<b>3</b>	<b>67 587</b>	<b>63 537</b>	<b>64 200</b>	<b>66 450</b>
5000 Lønn til ansatte		0	29 596	22 000	25 000
5020 Feriepenger		0	3 700	2 244	2 244
5103 Fast lønn vaktmester/portner		27 000	0	0	0
5150 Feriepenger		2 438	0	0	0
5330 Styrehonorar		30 000	30 000	30 000	40 000
5400 Arbeidsgiveravgift		8 037	8 403	7 648	7 648
5401 Arbeidsgiveravgift skyldig lønn/feriepenger		0	522	0	0
5405 Arbeidsgiveravgift skyldig lønn/feriepenger		344	0	0	0
<b>Lønn og honorarer</b>	<b>4, 5</b>	<b>67 818</b>	<b>72 220</b>	<b>61 892</b>	<b>74 892</b>
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger		66 225	9 133	40 000	110 000
6620 Vedlikehold uteområde		0	990	0	0
6695 Egenandel forsikring		10 000	0	0	0
<b>Vedlikehold</b>	<b>6</b>	<b>76 225</b>	<b>10 123</b>	<b>40 000</b>	<b>110 000</b>
6360 Renhold		36 381	42 920	46 000	36 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler		19 125	19 250	26 000	26 000
<b>Eksterne tjenester</b>	<b>7</b>	<b>55 506</b>	<b>62 170</b>	<b>72 000</b>	<b>62 000</b>
6980 Kabel-tv og bredbånd		144 612	124 062	133 000	152 000
<b>Kabel-tv og bredbånd</b>		<b>144 612</b>	<b>124 062</b>	<b>133 000</b>	<b>152 000</b>
7500 Forsikringspremie		89 646	80 641	89 000	95 230
<b>Forsikring</b>		<b>89 646</b>	<b>80 641</b>	<b>89 000</b>	<b>95 230</b>
6320 Kommunale avgifter		206 433	176 918	200 000	241 000
<b>Kommunale avgifter</b>		<b>206 433</b>	<b>176 918</b>	<b>200 000</b>	<b>241 000</b>
6200 Strøm- og energikostnader		90 235	119 880	120 000	120 000
<b>Brensel og strøm</b>		<b>90 235</b>	<b>119 880</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning		784	1 088	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader		546	60	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget		890	1 365	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte		4 140	4 040	0	0
7770 Bank og kortgebyrer		3 544	2 783	0	0
7772 Andre gebyrer		1 217	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak		5 958	12 373	0	0
7790 Andre driftskostnader		4 096	10 508	10 000	10 000
<b>Andre driftsutgifter</b>	<b>8</b>	<b>21 176</b>	<b>32 217</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Sum</b>		<b>819 238</b>	<b>741 768</b>	<b>790 092</b>	<b>931 572</b>

286 Seildukgaten 28 Borettslag



## Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsresultat</b>		<b>246 728</b>	<b>135 636</b>	<b>178 436</b>	<b>195 628</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
8050 Renteinntekt bank		14 553	4 442	0	0
<b>Renteinntekter</b>	<b>9</b>	<b>14 553</b>	<b>4 442</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
8143 Lånenr 1213.92.21573		114 953	70 184	78 716	118 558
<b>Rentekostnad</b>	<b>10</b>	<b>114 953</b>	<b>70 184</b>	<b>78 716</b>	<b>118 558</b>
8090 Andre finansinntekter		7 665	6 866	0	0
<b>Andre finansposter</b>	<b>11</b>	<b>7 665</b>	<b>6 866</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-92 736</b>	<b>-58 877</b>	<b>-78 716</b>	<b>-118 558</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>12</b>	<b>153 992</b>	<b>76 759</b>	<b>99 720</b>	<b>77 070</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
2225 Lånenr 1213.92.21573		-85 919	-101 214	-99 568	-87 493
<b>Avdrag lån</b>		<b>-85 919</b>	<b>-101 214</b>	<b>-99 568</b>	<b>-87 493</b>
2085 Vedlikeholdsfond		78 526	0	0	0
<b>Vedlikeholdsfond</b>		<b>78 526</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2050 Annen egenkapital		-101 790	76 759	0	0
2080 Udekket tap		177 255	0	0	0
8800 Årsresultat		-153 992	-76 759	0	0
<b>Andre endringer i disponible midler</b>	<b>12</b>	<b>-78 526</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>12</b>	<b>68 073</b>	<b>-24 455</b>	<b>152</b>	<b>-10 423</b>



## Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
1100 Bygninger		527 771	527 771
<b>Bygninger</b>	<b>13</b>	<b>527 771</b>	<b>527 771</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>527 771</b>	<b>527 771</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
1510 Husleierestanser		2 803	0
<b>Restanser felleskostnader</b>		<b>2 803</b>	<b>0</b>
1546 Fakturerte fordringer forvaltning		400	0
<b>Til gode av forretningsfører</b>		<b>400</b>	<b>0</b>
1742 Forskuddsbetalt forsikring		103 616	89 646
1749 Forskuddsbetalte kostnader		37 920	138 799
<b>Forskuddsbetalte kostnader</b>	<b>14</b>	<b>141 536</b>	<b>228 445</b>
1588 Periodisering fordringer		0	10 788
<b>Andre fordringer</b>		<b>0</b>	<b>10 788</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
1920 Driftskonto		334 588	42 489
<b>Innstående på driftskonto</b>		<b>334 588</b>	<b>42 489</b>
1926 1503.23.44159Vedlikeholdsavsetning DNB		268 629	301 777
1950 Skattetrekk 1503.59.98475		0	6 075
<b>Innstående på særtilkå</b>	<b>15</b>	<b>268 629</b>	<b>307 852</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>747 956</b>	<b>589 575</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 275 728</b>	<b>1 117 346</b>

286 Seildukgaten 28 Borettslag



## Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
2011 Andelskapital		2 100	2 100
<b>Innskutt egenkapital</b>	<b>16</b>	<b>2 100</b>	<b>2 100</b>
2050 Annen egenkapital		-25 031	76 759
2080 Udekket tap		-1 842 480	-2 019 736
8800 Årsresultat		-153 992	-76 759
<b>Annen egenkapital 1.1</b>		<b>-2 021 503</b>	<b>-2 019 736</b>
2085 Vedlikeholdsfond		268 629	190 103
<b>Vedlikeholdsfond</b>		<b>268 629</b>	<b>190 103</b>
3600 Inntekter felleskostnader		710 380	597 648
3607 Renter og avdrag		178 272	160 812
3612 Inntekt kabel-tv		118 944	118 944
5000 Lønn til ansatte		0	-29 596
5020 Feriepenger		0	-3 700
5103 Fast lønn vaktmester/portner		-27 000	0
5150 Feriepenger		-2 438	0
5330 Styrehonorar		-30 000	-30 000
5400 Arbeidsgiveravgift		-8 037	-8 403
5401 Arbeidsgiveravgift skyldig lønn/feriepenger		0	-522
5405 Arbeidsgiveravgift skyldig lønn/feriepenger		-344	0
6200 Strøm- og energikostnader		-90 235	-119 880
6320 Kommunale avgifter		-206 433	-176 918
6360 Renhold		-36 381	-42 920
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger		-66 225	-9 133
6620 Vedlikehold uteområde		0	-990
6695 Egenandel forsikring		-10 000	0
6701 Honorar revisjon		-5 625	-4 875
6710 Forretningsførerhonorar		-52 032	-48 672
6711 Honorar tilleggstjenester		-9 930	-9 990
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler		-19 125	-19 250
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning		-784	-1 088
6940 Porto og andre forsendelseskostnader		-546	-60
6980 Kabel-tv og bredbånd		-144 612	-124 062
7420 Gave, fradragsberettiget		-890	-1 365
7500 Forsikringspremie		-89 646	-80 641
7720 Generalforsamling / årsmøte		-4 140	-4 040
7770 Bank og kortgebyrer		-3 544	-2 783
7772 Andre gebyrer		-1 217	0
7781 Kostnader for bomiljøiltak		-5 958	-12 373
7790 Andre driftskostnader		-4 096	-10 508
8050 Renteinntekt bank		14 553	4 442
8090 Andre finansinntekter		7 665	6 866
8143 Lånenr 1213.92.21573		-114 953	-70 184
8400 Andre inntekter		58 370	0
<b>Årets resultat</b>	<b>12</b>	<b>153 992</b>	<b>76 759</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>17</b>	<b>-1 596 782</b>	<b>-1 750 774</b>
<b>GJELD</b>			
2225 Lånenr 1213.92.21573		2 208 284	2 294 202

286 Seildukgaten 28 Borettslag



## Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Pant- og gjeldsbrev lån</b>	<b>18</b>	<b>2 208 284</b>	<b>2 294 202</b>
2230 Borettsinnskudd		432 300	432 300
<b>Borettsinnskudd</b>	<b>19</b>	<b>432 300</b>	<b>432 300</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 640 584</b>	<b>2 726 502</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
2450 Gjeld til forvaltningsklient		400	0
<b>Gjeld til forvaltningsklient</b>		<b>400</b>	<b>0</b>
2400 Leverandørgjeld		175 704	90 238
<b>Leverandørgjeld</b>		<b>175 704</b>	<b>90 238</b>
2600 Forskuddstrekk skatt		0	6 075
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift		0	1 904
2780 Påløpt arbeidsgiveravgift		0	-244
<b>Skyldig off. myndigheter</b>		<b>0</b>	<b>7 735</b>
2930 Skyldig lønn/styrehonorar		19 500	0
2940 Påløpte feriepenger fra tidligere år		0	3 699
2941 Årets avsetning feriepenger		2 438	0
2942 Påløpt arbeidsgiveravgift		3 093	0
2943 Avsetning aga skyldig lønn og feriepenger		0	766
<b>Påløpt lønn, honorarer og feriepenger</b>		<b>25 031</b>	<b>4 465</b>
2950 Påløpte renter		10 348	8 294
<b>Påløpne renter</b>		<b>10 348</b>	<b>8 294</b>
2951 Påløpte avdrag		6 916	7 872
<b>Påløpne avdrag langsiktig gjeld</b>		<b>6 916</b>	<b>7 872</b>
2911 Utleggskonto		1 821	0
2960 Andre påløpte kostnader		11 706	23 013
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>		<b>13 527</b>	<b>23 013</b>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>231 926</b>	<b>141 617</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 872 509</b>	<b>2 868 120</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 275 728</b>	<b>1 117 346</b>

Oslo 31.12.23

Styret i Seildukgaten 28 Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Kine Mariell Langmo  
Styreleder

Kjetil Wangen  
Styremedlem

Christian Eidsmo  
Styremedlem

286 Seildukgaten 28 Borettslag



## Noter 286 Seilduksgaten 28 Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	710 380	597 648	671 222	802 205
3607 Renter og avdrag	178 272	160 812	178 284	206 051
3612 Inntekt kabel-tv	118 944	118 944	119 022	118 944
<b>Sum</b>	<b>1 007 596</b>	<b>877 404</b>	<b>968 528</b>	<b>1 127 200</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 Andre inntekter	58 370	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>58 370</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Erstatning skadesak fra Gjensidige på kroner 58 370.

### Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	5 625	4 875	5 200	5 850
Forretningsførerhonorar	52 032	48 672	52 000	54 000
Annen regnskapsførsel	9 930	9 990	7 000	6 600
<b>Sum</b>	<b>67 587</b>	<b>63 537</b>	<b>64 200</b>	<b>66 450</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	40 000
Lønn og feriepenger	29 438	33 296	24 244	27 244
Arbeidsgiveravgift	8 381	8 925	7 648	7 648
<b>Sum</b>	<b>67 818</b>	<b>72 220</b>	<b>61 892</b>	<b>74 892</b>



## Noter 286 Seilduksgaten 28 Borettslag

Styreonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

### Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har en deltidssansatt vaktmester/ portner som er sysselsatt mindre enn 75% og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

### Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	66 225	9 133	40 000	110 000
6620 Vedlikehold uteområde	0	990	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>76 225</b>	<b>10 123</b>	<b>40 000</b>	<b>110 000</b>

### Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360 Renhold	36 381	42 920	46 000	36 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	19 125	19 250	26 000	26 000
<b>Sum</b>	<b>55 506</b>	<b>62 170</b>	<b>72 000</b>	<b>62 000</b>

### Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	784	1 088	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	546	60	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	890	1 365	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 140	4 040	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 544	2 783	0	0
7772 Andre gebyrer	1 217	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	5 958	12 373	0	0
7790 Andre driftskostnader	4 096	10 508	10 000	10 000
<b>Sum</b>	<b>21 176</b>	<b>32 217</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

### Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	14 553	4 442	0	0
<b>Sum</b>	<b>14 553</b>	<b>4 442</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8143 Lånenr 1213.92.21573	114 953	70 184	78 716	118 558
<b>Sum</b>	<b>114 953</b>	<b>70 184</b>	<b>78 716</b>	<b>118 558</b>

Noter 286 Seilduksgaten 28 Borettslag Orgnr: 959215014



## Noter 286 Seilduksgaten 28 Borettslag

### Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	7 665	6 866	0	0
<b>Sum</b>	<b>7 665</b>	<b>6 866</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 12 - Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>447 958</b>	<b>472 413</b>
<b>B. Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat	153 992	76 759
Avdrag langsiktig lån	-85 919	-101 214
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>68 073</b>	<b>-24 455</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>516 031</b>	<b>447 958</b>

### Note 13 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet 26.02.1979, til en kostnad av kr 527.771,05. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

### Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	103 616	89 646
1749 Forskuddsbetalte kostnader	37 920	138 799
<b>Sum</b>	<b>141 536</b>	<b>228 445</b>

### Note 15 - Bundne midler

Saldo innestående på konto for særvilkår inneholder kr 268 629,33 som er øremerket vedlikehold. Ingen skattetreksmidler i 2023.

### Note 16 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 21 andeler a kr 100,-

### Note 17 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.

Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.



Noter 286 Seilduksgaten 28 Borettslag

Note 18 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold i borettslaet, samt infr. av lån nr. 12125501085 i DNB, samt lån nr. 114315450 (kto 6345.05.03594) i Husbanken. 12139221573
Lånenummer:	
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	01.02.2040
Opprinnelig lånebeløp:	2 800 000
Lånesaldo 01.01:	2 302 074
Avdrag i perioden:	86 875
Lånesaldo 31.12:	2 215 200
Saldo 5 år frem i tid:	1 733 326

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139221573	1	156 398	156 398
	1	135 545	135 545
	2	134 308	268 616
	1	134 131	134 131
	1	123 528	123 528
	3	104 265	312 795
	3	103 382	310 146
	1	97 550	97 550
	1	97 197	97 197
	3	88 714	266 142
	1	83 059	83 059
	2	77 050	154 100
	1	75 990	75 990

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret ved pant i eiendommen som har en bokført verdi på 527.771,-

Note 19 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 527.771,-



Resultat og balanse med noter for Seilduksgaten 28 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Seilduksgaten 28 Borettslag**

Styreleder	Kine Mariell Langmo (sign.)	20.05.2024
Styremedlem	Christian Eidsmo (sign.)	19.05.2024
Styremedlem	Kjetil Wangen (sign.)	19.05.2024



Seilduksgaten 28 Borettslag – Revisjonsberetning 2023

Til generalforsamlingen i  
Seilduksgaten 28 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning for år 2023

### Konklusjon

Vi har revidert Seilduksgaten 28 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 153 992. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

### 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



Seildukgaten 28 Borettslag – Revisjonsberetning 2023

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 5. juni 2024  
**Alpha Revisjon AS**

Bjørn Kristian Kallasten  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro: 8397.05.05914  
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Kallasten, Bjørn Kristian**  
Norwegian BankID

**Dato og tid**

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

06/05/2024 19:32:52

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.