



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 694 018
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SEM BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		576 000	528 000
Sum inntekter		576 000	528 000
Kostnader			
Lønnskostnad		59 788	62 640
Annen driftskostnad		289 651	1 049 573
Sum kostnader		349 440	1 112 213
Driftsresultat		226 560	-584 213
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 681	763
Sum finansinntekter		2 681	763
Annen finanskostnad		170 035	96 353
Sum finanskostnader		170 035	96 353
Netto finans		-167 354	-95 590
Resultat før skattekostnad		59 206	-679 803
Årsresultat		59 206	-679 803
Totalresultat		59 206	-679 803
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		59 206	-679 803
Sum overføringer og disponeringer		59 206	-679 803



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		960 015	960 015
Sum varige driftsmidler		960 015	960 015
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 310	8 619
Sum finansielle anleggsmidler		12 310	8 619
Sum anleggsmidler		972 325	968 634
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		440 161	446 319
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		440 161	446 319
Sum omløpsmidler		440 161	446 319
SUM EIENDELER		1 412 486	1 414 953

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 007 980	2 067 187
Sum opptjent egenkapital		-2 007 980	-2 067 187
Sum egenkapital		-2 007 180	-2 066 387
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 344 227	3 410 261
Øvrig langsiktig gjeld		67 207	63 777
Sum annen langsiktig gjeld		3 411 434	3 474 038
Sum langsiktig gjeld		3 411 434	3 474 038
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 081	775
Leverandørgjeld		3 003	6 527
Skyldige offentlige avgifter		1 748	
Annen kortsiktig gjeld		2 400	
Sum kortsiktig gjeld		8 232	7 302
Sum gjeld		3 419 666	3 481 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 412 486	1 414 953



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445605

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 694 018
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SEM BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 953 694 018
SEM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		576 000	528 000
Sum inntekter		576 000	528 000
Kostnader			
Lønnskostnad		59 788	62 640
Annen driftskostnad		289 651	1 049 573
Sum kostnader		349 440	1 112 213
Driftsresultat		226 560	-584 213
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 681	763
Sum finansinntekter		2 681	763
Annen finanskostnad		170 035	96 353
Sum finanskostnader		170 035	96 353
Netto finans		-167 354	-95 590
Resultat før skattekostnad		59 206	-679 803
Årsresultat		59 206	-679 803
Totalresultat		59 206	-679 803
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		59 206	-679 803
Sum overføringer og disponeringer		59 206	-679 803



Organisasjonsnr: 953 694 018
SEM BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		960 015	960 015
Sum varige driftsmidler		960 015	960 015

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 310	8 619
Sum finansielle anleggsmidler		12 310	8 619

Sum anleggsmidler		972 325	968 634
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Sum fordringer		0	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		440 161	446 319
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		440 161	446 319

Sum omløpsmidler		440 161	446 319
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		1 412 486	1 414 953
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 007 980	2 067 187



Sum opptjent egenkapital	-2 007 980	-2 067 187
Sum egenkapital	-2 007 180	-2 066 387
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 344 227	3 410 261
Øvrig langsiktig gjeld	67 207	63 777
Sum annen langsiktig gjeld	3 411 434	3 474 038
Sum langsiktig gjeld	3 411 434	3 474 038
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 081	775
Leverandørgjeld	3 003	6 527
Skyldige offentlige avgifter	1 748	
Annen kortsiktig gjeld	2 400	
Sum kortsiktig gjeld	8 232	7 302
Sum gjeld	3 419 666	3 481 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 412 486	1 414 953



Organisasjonsnr: 953 694 018
SEM BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3219
Sem Borettslag



Velkommen til årsmøte i Sem Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

6. mai 2024 kl. 18:00, Hos styreleder, Ysteriveien 7.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Levegått helt opp på kortsiden av terrassen
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Sem Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport.pdf
- 2. Revisjonsberetning_s.3219.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

Levegg helt opp på kortsiden av terrassen

Forslag fremmet av:

Else-Britt Abrahamsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å sette opp tett levegg helt opp mot terrasse i 2. etg.

Forslag til vedtak

Levegg på kortenden godkjennes

Vedlegg

3. tegning.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Else-Britt Abrahamsen	Ysteriveien 7
Styremedlem	Mari Lovise Drevsjømoen	Ysteriveien 5
Styremedlem	Per Mikkelsen	Ysteriveien 5
Varamedlem	Maggi Bakke	Ysteriveien 5
Varamedlem	Björg Krystad	Ysteriveien 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert	
Else-Britt Abrahamsen	Ysteriveien 7

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sem Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Sem Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953694018, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

42 61 62

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

Sem Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Det er budsjettert med en økning på 10%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sem Borettslag.

Lån

Sem Borettslag har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3%. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SEM BORETTSLAG ORG.NR. 953 694 018, KUNDENR. 3219

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		439 017	1 200 681	439 017	431 929
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		59 206	-679 803	65 100	64 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-66 034	-81 819	-66 000	-56 000
Innsk. øremerk. bankkto		-261	-42	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-7 089	-761 664	-900	8 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		431 929	439 017	438 117	439 929
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		440 161	446 319		
Kortsiktig gjeld		-8 232	-7 302		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		431 929	439 017		



SEM BORETTSLAG
ORG.NR. 953 694 018, KUNDENR. 3219

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	576 000	528 000	576 000	645 000
SUM DRIFTSINTEKTER		576 000	528 000	576 000	645 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-29 788	-22 640	-27 000	-29 400
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-5 548	-4 498	-4 300	-5 000
Andre honorarer		0	-10 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-34 110	-32 800	-35 000	-36 500
Konsulenthonorar	6	-1 706	-61 633	-2 000	-2 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-8 495	-747 854	-40 500	-33 000
Forsikringer		-36 264	-33 594	-36 300	-40 000
Kommunale avgifter	8	-104 490	-79 442	-95 000	-115 000
Energi/fyring		-21 211	-22 142	-22 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-39 744	-38 305	-39 000	-43 000
Andre driftskostnader	9	-36 484	-27 706	-20 200	-20 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-349 440	-1 112 213	-352 900	-377 500
DRIFTSRESULTAT		226 560	-584 213	223 100	267 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 681	763	0	0
Finanskostnader	11	-170 035	-96 353	-158 000	-203 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-167 354	-95 590	-158 000	-203 500
ÅRSRESULTAT		59 206	-679 803	65 100	64 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-679 803		
Reduksjon udekket tap		59 206	0		



SEM BORETTSLAG
ORG.NR. 953 694 018, KUNDENR. 3219

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	895 640	895 640
Tomt		64 375	64 375
Miljøbankkonto, øremerket		12 310	8 619
SUM ANLEGGSMIDLER		972 325	968 634
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		440 161	446 319
SUM OMLØPSMIDLER		440 161	446 319
SUM EIENDELER		1 412 486	1 414 953
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Udekket tap	13	-2 007 980	-2 067 187
SUM EGENKAPITAL		-2 007 180	-2 066 387
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 344 227	3 410 261
Borettsinnskudd	15	55 200	55 200
Avsetning bomiljøtiltak	16	12 007	8 577
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 411 434	3 474 038

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		3 003	6 527
Skyldige offentlige avgifter	17	1 748	0
Påløpte renter		1 081	775
Annen kortsiktig gjeld	18	2 400	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 232	7 302

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**1 412 486 1 414 953**

Pantstillelse	19	4 000 000	4 000 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 11.04.2024
Styret i Sem Borettslag

Else-britt Abrahamsen/s/

Per Mikkelsen/s/

Mari Lovise
Drevsjømoen/s/**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO



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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	576 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	576 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-20 000
Påløpte feriepenger	-2 400
Arbeidsgiveravgift	-7 388
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 788

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 548.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 706
SUM KONSULENTHONORAR	-1 706

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-4 845
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-427
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 223
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 495

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

NOTE: 8

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-104 490
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-104 490

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-18 000
Snørydding	-12 500
Andre fremmede tjenester	-673
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-610
Andre kontorkostnader	-641
Bank- og kortgebyr	-2 060
Velferdskostnader	-2 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-36 484

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 420
Renter av sparekonto i OBOS-banken	261
SUM FINANSINNTEKTER	2 681

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Eiendomskreditt	-170 035
SUM FINANSKOSTNADER	-170 035

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1958	907 415
Utskilt tomteverdi	-11 775
SUM BYGNINGER	895 640

Tomten ble kjøpt i 1958.

Gnr.42/bnr.61 M. flere

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

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**

Eiendomskreditt BM

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2021	-3 500 000
Nedbetalt tidligere	89 739
Nedbetalt i år	66 034
	-3 344 227
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 344 227

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1958	-55 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-55 200

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-12 007
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-12 007

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 748
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 748

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 400
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 400

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	55 200
Pantelån	3 344 227
TOTALT	3 399 427

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

Bygninger	895 640
Tomt	64 375
TOTALT	960 015



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587820. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022 Nye Garasjer

Borettslaget har bygget 8 nye garasjer fordelt på 2 bygg. Igland Garasjen var totalentreprenør. Totalkostnad for hele prosjektet var på kr. 1.700.000,-



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SEM BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SEM BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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: 8XDTI-1XM0H-HHYXE-D8KWC-W5I03-SGKWF



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."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-12 10:41:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8XDTI-1XM0H-HHYXE-D8KWC-W5I03-SGKWF

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>

20 av 23

Revisjonsberetning_s.3219.pdf





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 3219 Selskapsnavn: Sem Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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