



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 366 630
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SEILDUKSGATA 5A OG B
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948366630

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		873 503	803 353
Sum inntekter		873 503	803 353
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		688 527	1 526 398
Sum kostnader		729 603	1 567 474
Driftsresultat		143 900	-764 121
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 707	1 817
Sum finansinntekter		1 707	1 817
Annen finanskostnad		151 336	97 841
Sum finanskostnader		151 336	97 841
Netto finans		-149 629	-96 024
Resultat før skattekostnad		-5 729	-860 145
Årsresultat		-5 729	-860 145
Totalresultat		-5 729	-860 145
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 729	-860 145
Sum overføringer og disponeringer		-5 729	-860 145



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 898 360	7 898 360
Sum varige driftsmidler		7 898 360	7 898 360
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 898 360	7 898 360
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			3
Andre fordringer		21 236	5 387
Sum fordringer		21 236	5 390
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		222 297	387 368
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		222 297	387 368
Sum omløpsmidler		243 533	392 758
SUM EIENDELER		8 141 893	8 291 118

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 218 807	2 224 536
Sum opptjent egenkapital		2 218 807	2 224 536
Sum egenkapital		2 220 107	2 225 836
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 456 230	2 378 143
Øvrig langsiktig gjeld		3 407 941	3 407 941
Sum annen langsiktig gjeld		5 864 171	5 786 084
Sum langsiktig gjeld		5 864 171	5 786 084
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 093	37 997
Leverandørgjeld		21 469	230 877
Annen kortsiktig gjeld		12 053	10 324
Sum kortsiktig gjeld		57 615	279 198
Sum gjeld		5 921 786	6 065 282
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 141 893	8 291 118



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 573270

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 366 630
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SEILDUKSGATA 5A OG B
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2025



Organisasjonsnr: 948 366 630
BORETTSLAGET SEILDUKSGATA 5A OG B

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		873 503	803 353
Sum inntekter		873 503	803 353
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		688 527	1 526 398
Sum kostnader		729 603	1 567 474
Driftsresultat		143 900	-764 121
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 707	1 817
Sum finansinntekter		1 707	1 817
Annen finanskostnad		151 336	97 841
Sum finanskostnader		151 336	97 841
Netto finans		-149 629	-96 024
Resultat før skattekostnad		-5 729	-860 145
Årsresultat		-5 729	-860 145
Totalresultat		-5 729	-860 145
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 729	-860 145
Sum overføringer og disponeringer		-5 729	-860 145



Organisasjonsnr: 948 366 630
BORETTSLAGET SEILDUKSGATA 5A OG B

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		7 898 360	7 898 360
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 898 360	7 898 360
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		21 236	5 387
Sum fordringer		21 236	5 390
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		222 297	387 368
Sum omløpsmidler		243 533	392 758
SUM EIENDELER		8 141 893	8 291 118
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 218 807	2 224 536
Sum opptjent egenkapital	2 218 807	2 224 536
Sum egenkapital	2 220 107	2 225 836
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 456 230	2 378 143
Øvrig langsiktig gjeld	3 407 941	3 407 941
Sum annen langsiktig gjeld	5 864 171	5 786 084
Sum langsiktig gjeld	5 864 171	5 786 084
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	24 093	37 997
Leverandørgjeld	21 469	230 877
Annen kortsiktig gjeld	12 053	10 324
Sum kortsiktig gjeld	57 615	279 198
Sum gjeld	5 921 786	6 065 282
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 141 893	8 291 118



Organisasjonsnr: 948 366 630
BORETTLAGET SEILDUKSGATA 5A OG B

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5206
BORETTSLAGET SEILDUKSGATA 5A OG B



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SEILDUKSGATA 5A OG B

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:

10. juni 2025 kl. 19:00, Kontoret til Anders, Hausmanns gate 16.

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. Balkonglån
7. Renovering av trapperommene
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET SEILDUKSGATA 5A OG B



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Anders Svendal 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. 5206 Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning Borettslaget Seilduksgata 5A Og B.pdf

Sak 6

Balkonglån

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har tatt opp lån for å finansiere renovering av balkongene.

Styrets innstilling

Det foreslås at kun leilighetene med balkong betaler ned det nye balkonglånet. Styret presenterer to alternative modeller:

- a) Leilighetene med balkong betaler både avdrag på lånet og det eksisterende balkongtillegget.
- b) Leilighetene med balkong betaler kun avdrag på lånet. Balkongtillegget settes på pause i perioden lånet nedbetales.



Forslag til vedtak

Alternativ [X] er valgt: [alternativet]

Sak 7

Renovering av trapperommene

Forslag fremmet av:

Marie Rolf-Wærstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Når vi kjøpte leiligheten fremkom det av takst at trapper i oppgang B ikke var sikkerhetsmessig forsvarlige.

Vi har selv hatt noen uhell i trapp når det er litt vått i trappen. Man sklir fordi trappenese er så slitt at den er rund og luter utover.

Malingen gjør det også ekstra glatt. Ved en rask evakuering vil dette være en høy risikofaktor.

Det er også en forringelse av boligverdien for alle leiligheter da dette er det første man møter.

Forslag til vedtak

Styret, eller den man gir fullmakt til, kan hente inn tilbud på hva det vil koste å få trappoppgang forsvalig utbedret. Og da legge dette ved neste års budsjett.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 36 000

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Heidi Schjøll Brede

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Smit Hasli
- Ketil Buan



Styrets årsrapport

Fra 2024 til 2025 har styret bestått av

- Anders Svendal (styreleder)
- Inger Haddeland (styremedlem)
- Mikael Pedersen (styremedlem).

Vi har hatt 11 styremøter.

Styrets arbeid

Filminnspilling

"Hollywood" inntok bakgården i august, med innspilling av klimakset i Netflix sin kommende Harry Hole-serie.

Dette krevde mye oppfølging, og i etterkant var det behov for service på porten og inngangsdørene i begge oppgangene (som produksjonen betalte).

Borettslaget fikk 45 000 kr i kompensasjon.

Vinduer

Styret hentet inn tilbud på nye vinduer fra flere firmaer:

- Takst og Vindu: 3 800 000kr
- BA Fasade: 3 250 000kr
- 90 Grader: 2 750 000kr

Til et såpass stort prosjekt er det anbefalt å bruke en profesjonell prosjektleder(f.eks OBOS), som også blir en kostnad.

Balkonger

Styret har jobbet videre med å få utbedret balkongene i B-oppgangen. Tilstandsrapport og tidligere tilbud forelå, men for å få bedre grunnlag ble det innhentet to nye pristilbud.

Oslo Entreprenørbedrift ble valgt til å gjøre jobben, og vi bestemte oss for å også rehabilitere balkongene i oppgang A. Stillas ble satt opp i uke 18, og arbeidet startet i uke 19. I uke 22 var arbeidet ferdig og stillasene ble fjernet.

Kostnaden for dette ble på 800 000kr, og det finansieres med et nytt lån.

Fukt i kjeller

Etter at det ble satt inn brannør i kjelleren begynte fukt å bli et problem. En rimelig løsning på dette problemet var å sette inn avfukter.

En avfukter var allerede i drift, og styret fikk lagt opp ny stikkontakt og kjøpt inn en ekstra til den andre delen av kjelleren.

Sosialt

Høstdugnad ble gjennomført 8. oktober.

Juletreet ble tent søndag 1. desember. Nissen uteble dessverre, men godteri ble heldigvis levert luftveien.

Vårdugnaden måtte vente på grunn av stillasene i bakgården, men takket være et snarrådig styremedlem ble det gjennomført så snart disse var borte.

Diverse



- Litt kontakt med Kirkens Bymisjon
- Service på testbryter for jordfeil
- Hatt befaring i oppgangene med 3 leverandører
- Innhentet tilbud på vannmåler

Økonomi

Høsten 2024 ble budsjettet grundig gjennomgått som følge av økte priser og kommunale kostnader.

Felleskostnadene måtte opp, og økte med 50% fra januar 2025. Samtidig ble lånet hos Husbanken ferdig nedbetalt, noe som for mange gjorde endringen mindre merkbar.

Styret vurderte også muligheten for å kutte kostnader ved å bytte bank, forretningsfører, forsikringsselskap og flytte det gjenværende lånet.

Så langt i år ser budsjettet ut til å treffe godt. Det blir spennende å følge utviklingen.



5206 BORETTSLAGET SEILDUKSGATEN 5

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		113 560	89 826
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-5 729	-860 145
Tillegg for nye langsiktige lån		2 476 948	1 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 398 861	-116 121
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		72 358	23 734
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		185 918	113 560
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		243 533	392 758
Kortsiktig gjeld		-57 615	-279 198
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		185 918	113 560



BORETTSLAGET SEILDUKSGATA 5A OG B ORG.NR. 948 366 630, KUNDENR. 5206

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		93 179	92 123	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	739 324	693 980	1 210 000	1 012 790
Andre inntekter	3	41 000	17 250	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		873 503	803 353	1 210 000	1 012 790
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 076	-5 076	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	6	-7 613	-8 349	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-82 735	-78 680	-81 620	-86 000
Konsulenthonorar	7	-2 438	-20 313	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-39 053	-909 742	-280 000	-46 000
Forsikringer		-202 390	-161 293	-168 300	-220 000
Kommunale avgifter	9	-216 057	-201 655	-185 320	-258 250
Energi/fyring		-78 522	-88 847	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-32 286	-31 044	-32 000	-33 000
Andre driftskostnader	10	-27 434	-26 476	-54 500	-29 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-729 603	-1 567 474	-935 740	-806 750
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		143 900	-764 121	274 260	206 040
Innbetaling andel fellesgjeld		0	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		143 900	-764 121	274 260	206 040
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 707	1 817	0	0
Finanskostnader	12	-151 336	-97 841	-110 000	-150 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-149 629	-96 024	-110 000	-150 000
ÅRSRESULTAT		-5 729	-860 145	164 260	56 040
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-5 729	-860 145		



BORETTSLAGET SEILDUKSGATA 5A OG B ORG.NR. 948 366 630, KUNDENR. 5206

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 273 360	7 273 360
Tomt		625 000	625 000
SUM ANLEGGSMIDLER		7 898 360	7 898 360
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	3
Forskuddsbetalte kostnader		17 962	4 971
Andre kortsiktige fordringer	14	3 274	416
Driftskonto OBOS-banken		200 858	351 837
Sparekonto OBOS-banken		21 440	35 531
SUM OMLØPSMIDLER		243 533	392 758
SUM EIENDELER		8 141 893	8 291 118
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 13 * 100		1 300	1 300
Annen egenkapital	15	2 218 807	2 224 536
SUM EGENKAPITAL		2 220 107	2 225 836
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 456 230	2 378 143
Borettsinnskudd	17	3 407 941	3 407 941
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 864 171	5 786 084
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 631	10 324
Leverandørgjeld		21 469	230 877
Påløpte renter		1 089	12 667
Påløpte avdrag	16	23 004	25 331
Annen kortsiktig gjeld	18	5 422	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		57 615	279 198
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 141 893	8 291 118
Pantstillelse	19	6 107 941	8 457 941
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.05.2025

Styret i Borettslaget Seildukgata 5A Og B

Anders Olsen Svendal

Mikael Pedersen

Inger Haddeland



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	417 820
Lånekostnad	263 976
Kapitalkostnader IN	93 027
Bredbånd	31 044
Balkongtillegg	14 580
Eiendomsskatt	11 904
Reg.kapitalkostnader IN	152
Overført til kapitalkostnader	-93 179
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	739 324

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Filminnspilling	40 000
Tilbakeført tidligere avsatt miljøgebyr	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	41 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 076

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 36 000. I tillegg har styret fått dekket blomster for kr 350, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 613.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, OBOS BBL advokatene i OBOS	-2 438
SUM KONSULENTHONORAR	-2 438

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 559
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 334
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 660
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-39 053

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-11 920
Vann- og avløpsavgift	-122 173
Feieavgift	-2 176
Renovasjonsavgift	-79 789
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-216 057

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 972
Håndverktøy	-5 999
Annet driftsmateriale	-482
Renhold ved firmaer	-5 002
Andre fremmede tjenester	-1 655
Andre kostnader tillitsvalgte	-350
Andre kontorkostnader	-58
Gave, ikke fradragsberettiget	-814
Bank- og kortgebyr	-2 199
Velferdskostnader	-4 902
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-27 434

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 707
SUM FINANSINNTEKTER	1 707

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-151 189
Renter på leverandørgjeld	-147
SUM FINANSKOSTNADER	-151 336

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	7 273 360
SUM BYGNINGER	7 273 360

Tomten ble kjøpt i 1984.

Gnr.228/bnr.340

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Balkongtillegg, utestende hos beboere	3 240
Avregningskonto, IN-lån	34
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 274

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 217 239
Egenkapital fra IN tidligere	149 985
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-148 417
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 218 807

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2021	-1 356 647
Økning 2023	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	68 980
Nedbetalt i år	2 287 667
	0

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,28 %. Løpetiden er 27 år.	
Opprinnelig 2024	-2 476 948
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	20 718
	-2 456 230

Husbanken	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,76 %. Løpetiden er 31 år.	
Opprinnelig, 1994	-2 350 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 109 539
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	67 472
Nedbetalt tidligere, IN	149 985
Nedbetalt i år, IN	0
	-23 004

Lånet er et annuitetslån. Siste forfall på lånet er 01.01.25.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 479 234
------------------------------------	-------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-3 171 041
Tilleggsinnskudd 1997	-236 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 407 941



NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

To fakturaer fra NextGenTel er betalt av annet selskap(oppgjort 2025)	-5 422
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 422

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 407 941
Pantelån	2 456 230
Bregnede IN-forpliktelser	1 568
	5 865 739

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 273 360
Tomt	625 000
TOTALT	7 898 360



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET SEILDUKSGATA 5A OG B

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET SEILDUKSGATA 5A OG B.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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.

Styret og forretningsførers 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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 mistligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 mistligheter 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
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.06.25

Selskapsnummer: 5206 Selskapsnavn: BORETTSLAGET SEILDUKSGATA 5A OG B

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.