



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 876 245
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SEILDUKSGT 4 /
STEENSTRUPSGT 15
Forretningsadresse: c/o Inger Bjerck Hagen
Steenstrups gate 15B
0554 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Bjerck Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1-2	1 505 758	1 621 155
Sum inntekter		1 505 758	1 621 155
Kostnader			
Lønnskostnad		52 348	81 174
Annen driftskostnad		822 108	3 278 142
Sum kostnader		874 456	3 359 316
Driftsresultat		631 302	-1 738 161
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 396	24 515
Sum finansinntekter		33 396	24 515
Annen finanskostnad	8	216 938	138 967
Sum finanskostnader		216 938	138 967
Netto finans		-183 542	-114 452
Ordinært resultat før skattekostnad		447 760	-1 852 613
Ordinært resultat etter skattekostnad		447 760	-1 852 613
Årsresultat		447 760	-1 852 613
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		447 760	-1 852 613
Sum overføringer og disponeringer		447 760	-1 852 613



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	8 436 966	8 436 966
Sum varige driftsmidler		8 436 966	8 436 966
Sum anleggsmidler		8 436 966	8 436 966
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		150 493	279 772
Andre fordringer		109 814	101 118
Sum fordringer		260 307	380 890
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		22 205	22 089
Sum investeringer		22 205	22 089
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 622 794	1 457 699
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 622 794	1 457 699
Sum omløpsmidler		1 905 306	1 860 678
SUM EIENDELER		10 342 272	10 297 644
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	1	2 594 700	2 594 700



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 597 300	2 597 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		376 510	
Udekket tap		0	71 250
Sum opptjent egenkapital		376 510	-71 250
Sum egenkapital		2 973 810	2 526 050
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	7 006 317	7 381 656
Sum annen langsiktig gjeld		7 006 317	7 381 656
Sum langsiktig gjeld		7 006 317	7 381 656
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		299 135	294 980
Skyldige offentlige avgifter		825	517
Annen kortsiktig gjeld		62 185	94 441
Sum kortsiktig gjeld		362 145	389 938
Sum gjeld		7 368 462	7 771 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 342 272	10 297 644



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 608509

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 876 245
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SEILDUKSGT 4 /
STEENSTRUPSGT 15
Forretningsadresse: c/o Inger Bjerck Hagen
Steenstrups gate 15B
0554 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Bjerck Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.07.2023



Organisasjonsnr: 955 876 245
BORETTSLAGET SEILDUKSGT 4 /
STEENSTRUPSGT 15

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1-2	1 505 758	1 621 155
Sum inntekter		1 505 758	1 621 155
Kostnader			
Lønnskostnad		52 348	81 174
Annen driftskostnad		822 108	3 278 142
Sum kostnader		874 456	3 359 316
Driftsresultat		631 302	-1 738 161
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 396	24 515
Sum finansinntekter		33 396	24 515
Annen finanskostnad	8	216 938	138 967
Sum finanskostnader		216 938	138 967
Netto finans		-183 542	-114 452
Ordinært resultat før skattekostnad		447 760	-1 852 613
Ordinært resultat etter skattekostnad		447 760	-1 852 613
Årsresultat		447 760	-1 852 613
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		447 760	-1 852 613
Sum overføringer og disponeringer		447 760	-1 852 613



Organisasjonsnr: 955 876 245
BORETTSLAGET SEILDUKSGT 4 /
STEENSTRUPSGT 15

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 10 8 436 966 8 436 966
Sum varige driftsmidler 8 436 966 8 436 966

Sum anleggsmidler 8 436 966 8 436 966

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 150 493 279 772
Andre fordringer 109 814 101 118
Sum fordringer 260 307 380 890

Investeringer

Andre finansielle instrumenter 22 205 22 089
Sum investeringer 22 205 22 089

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 622 794 1 457 699
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 622 794 1 457 699

Sum omløpsmidler 1 905 306 1 860 678

SUM EIENDELER 10 342 272 10 297 644

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 1 2 594 700 2 594 700
Annen innskutt egenkapital 2 600 2 600
Sum innskutt egenkapital 2 597 300 2 597 300

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 376 510
Udekket tap 0 71 250



Sum opptjent egenkapital	376 510	-71 250
Sum egenkapital	2 973 810	2 526 050
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 7 006 317	7 381 656
Sum annen langsiktig gjeld	7 006 317	7 381 656
Sum langsiktig gjeld	7 006 317	7 381 656
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	299 135	294 980
Skyldige offentlige avgifter	825	517
Annen kortsiktig gjeld	62 185	94 441
Sum kortsiktig gjeld	362 145	389 938
Sum gjeld	7 368 462	7 771 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 342 272	10 297 644



Organisasjonsnr: 955 876 245
BORETTLAGET SEILDUKSGT 4 /
STEENSTRUPSGT 15

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
11

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt, Inntektsføring skjer på leveringstidspunktet. Fordringer vurderes til pålydende med avsetning til tap på krav.

Note
11

Antall årsverk i regnskapsåret
0.17

Mer om årsverk og lønn

Det er ikke utbetalt lønn til ledende personer

Sum	Beløp
-----	-------

Note
10

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	8436966.00	

<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	8436966.00	

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	8436966.00	

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

To murgårder overført fra Oslo Byfornyelse i forbindelse med byfornyelsen på Grønerløkka

Konsernregnskap



Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

Note

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ÅRSREGNSKAP 2022 BRL. SEILDUKSGATA 4 / STEENSTRUPS GATE 15

BALANSE PR 31.12 2022

	2022	Note	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Gård	8 436 966	10	8 436 966
SUM ANLEGGSMIDLER	8 436 966		8 436 966
OMLØPSMIDLER			
Utestående husleie/kabel-TV	150 493		279 772
Forskuddsbetalt forsikring/strøm	109 814		101 118
Bank	1 622 794		1 457 698
Depositum utleielokaler	22 205		22 089
SUM OMLØPSMIDLER	1 905 306		1 860 678
SUM EIENDELER	10 342 272		10 297 644
EGENKAPITAL			
Borettsinnskudd	2 594 700	1	2 594 700
Andelskapital	2 600		2 600
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL	2 597 300		2 597 300
AKKUMULERT RESULTAT	376 510		-71 250
SUM EGENKAPITAL	2 973 810		2 526 050
LANGSIKTIG GJELD			
Bien Sparebank	7 006 317	8	7 381 656
SUM LANGSIKTIG GJELD	7 006 317		7 381 656
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	299 135		294 980
Skyldig arbeidsgiveravgift/skatt	825		517
Forskuddsbetalt husleie	27 804		54 278
Skyldige feriepenger	0		3 672
Påløpte kostnader/forskuddsbetalinger	12 176		14 401
Depositum	22 205		22 089
SUM KORTSIKTIG GJELD	362 145		389 938
SUM GJELD	7 368 462		7 771 594
SUM GJELD OG EGNKAPITAL	10 342 272		10 297 644
Pantestillelser;	8 000 000		8 000 000

Oslo, 06. juni 2023

Eldbjørg Sande
Styreleder

Helen Eckersberg

Caroline Dahlstrøm

Anders Løvstad

Ole Jacob Kielland

Håvard Bjørke Jenssen



ÅRSREGNSKAP 2022 BRL. SEILDUKSGATA 4 / STEENSTRUPS GATE 15

RESULTATREGNSKAP 01.01 2022 TIL 31.12 2022

	2022	Note	2021	BUDSJETT 2022	BUDSJETT 2023
INNETEKTER					
Husleieinntekter	1 373 472	1	1 303 192	1 373 472	1 373 472
Leieinntekter/dekning av FK	132 286	2	317 963	114 000	125 528
Renteinntekter	33 396	9	24 515	20 000	20 000
SUM INNETEKTER	1 539 154		1 645 670	1 507 472	1 519 000
KOSTNADER					
Vaktmesterlønn	11 008		45 263,00	44 000	29 000
Lønn trappevask	41 340		35 911,00	43 000	45 000
Regnskapshonorar	45 000		45 000	45 000	45 000
Revisjonshonorar	10 250		10 000	10 000	10 250
Vedlikehold	54 199	3	54 569	120 000	120 000
Tungt vedlikehold (fasade Seilduksg)	5 406	3	2 530 884	-	-
Kommunale avgifter	288 332	4	277 242	290 000	340 000
Strøm	237 910	5	182 116	220 000	280 000
Forsikring	173 521	6	161 019	216 000	190 000
Andre driftsutgifter	7 490	7	17 312	50 472	19 750
Renteutgifter	216 938	8	138 967	171 000	315 000
SUM KOSTNADER	1 091 395		3 498 282	1 209 472	1 394 000
RESULTAT	447 760		(1 852 613)	298 000	125 000
Refinansiering 2021 24.8.2021	-	8	7 500 000	-	-
Nedbetaling lån fra 2013	-		(4 750 000)	-	-
Avdrag	(375 339)		(118 344)	(375 339)	(375 339)
Endring av disponible midler	72 421		779 043	(77 339)	(250 339)



BRL. SEILDUKSGATA 4 / STEENSTRUPS GATE 15

Noter til årsregnskapet for 2022

Lagt frem på generalforsamling 6. juni 2023

NOTE 1 LEILIGHETSOVERSIKT

Steenstrupsgate 15	kvm	Leie	PR MÅNED	Husleie 2022	innskudd
1	85	52	4845	58 140	105 600
2	68	52	3876	46 512	84 000
3	68	52	3876	46 512	84 000
4	68	52	3876	46 512	84 000
5	45	52	2565	30 780	56 400
6	55	52	3135	37 620	67 200
7	80	52	4560	54 720	97 200
8	55	52	3135	37 620	67 200
9	80	52	4560	54 720	97 200
10	55	52	3135	37 620	67 200
11	80	52	4560	54 720	97 200
12	73	52	4161	49 932	232 500
26	41	52	2337	28 044	53 500
Seildukgata 4					
13	64	52	3648	43 776	81 250
14	123	52	7011	84 132	160 000
15	64	52	3648	43 776	81 250
16	103	52	5871	70 452	133 750
17	85	52	4845	58 140	107 500
18	103	52	5871	70 452	133 750
19	85	52	4845	58 140	107 500
20	63	52	3591	43 092	78 750
21	96	52	5472	65 664	121 250
22	96	52	5472	65 664	121 250
23	96	52	5472	65 664	121 250
24	75	52	4275	51 300	86 100
25	102	52	5814	69 768	67 900
SUM	2008		114456	1 373 472	2 594 700

Husleien ble økt fra 52 til kr 57 pr. kvm fom august 2021.

NOTE 2 LEIEINNTEKTER/DEKNING FELLESKOSTNADER

Utleielokale i Seildukgata 4	10*7 665 + 2*8166	92 982
Galleri Heer (dekning av fellesutgifter)		39 304
SUM		132 286

NOTE 3 VEDLIKEHOLD

Seildukgata 4 ;	Skifte låssylinder port+oppg b	5630
	Serviceavtale brannalarm	4 440
Steenstrups gate 15 ;	Utbedring mur ute/inn oppg. A	23 000
	Skiftet utekran+3 stoppekraner	11 007
	Serviceavtale brannalarm	8 176
	Sjekk varmtvannstank	1 946
SUM		54 199

TUNGT VEDLIKEHOLD 2022. Istandsetting fasade mot gate, Seildukgata 4

Et Godt Råd AS (kr 16 563 i 2020)	5 406
-----------------------------------	--------------



TUNGT VEDLIKEHOLD 2021. Istandsetting fasade mot gate, Seildukgata 4

Murmerster Knut Guttorm AS, kontraktssum	2 001 294
Murmerster Knut Guttorm AS, fakturert ut over kontrakt	455 306
Sum Knut Guttorm AS	<u>2 456 600</u>
Et Godt Råd AS (kr 16 563 i 2020)	73 125
Utlegg maling, pensler og malingsprøver.	1 159
Sum Tungt vedlikehold 2021	2 530 884

Kr 265 447 av kravet fra Guttorm er ikke betalt, men kostnadsført i 2021.

Det er basert på manglende dokumentasjon fra Guttorms underentreprenør, samt det styret mener er manglende oppfølging fra Knut Guttorm AS

NOTE 4	KOMMUNALE AVGIFTER	2019	2020	2021	2022
	Seildukgata 4	131 985	142 124	144 508	150 434
	Steenstrups gate 15	121 343	130 390	132 734	137 898
	SUM	253 328	272 514	277 242	288 332

NOTE 5	STRØM	2019	2020	2021	2022
	Seildukgata 4	78 101	61 718	96 880	129 673
	Steenstrups gate 15	71 140	52 756	85 236	108 237
	SUM	149 241	114 474	182 116	237 910

NOTE 6	FORSIKRING	2019	2020	2021	2022
	Seildukgata 4	94 647	84 601	92 009	99 579
	Steenstrups gate 15	69 790	64 607	69 010	73 942
	SUM	164 437	149 208	161 019	173 521

NOTE 7	DIVERSE KOSTNADER				
	Kontingent Huseierne				1 890
	Innkjøp nøkler Seildukgata				7 960
	Salg av nøkler				-3 360
	Diverse				-2
	Mopper, såpe mm til trappevask				346
	Bankgebyr				656
	SUM				7 490

NOTE 8	RENTEUTGIFTER	2019	2020	2021	2022
	Bien Sparebank	170 176	144 726	138 924	216 938

Lån i Bien sparebank (Eika Boligkreditt) ble refinansiert med utbetalingsdato 13.09.2013. Kr 7 500 000. Lånet er refinansiert igjen 24.august 2021 i forbindelse med fasadeoppussing Seildukgata.

Kr 7 500 000. Serielån over 20 år. Rente 2,35 % nominell rente ved låneopptak. Kr 2,39% effektiv.

Endring	nominell	effektiv	Endring	nominell	effektiv
10.09.2021	2,10	2,13	11.10.2022	3,85	3,93
18.11.2021	2,35	2,39	18.11.2022	4,25	4,35
25.02.2022	2,60	2,65	22.12.2022	4,00	4,09
12.05.2022	2,85	2,90	03.02.2023	4,25	4,35
17.08.2022	3,35	3,42	08.06.2023	4,50	4,61

NOTE 9	RENTEINTEKTER	2019	2020	2021	2022
	Kundeutbytte fra Gjensidige	28 966	22 246	19 302	18 641
	Fra bank	2 143	3 037	5 213	14 755
	Fra Oslo kommune	8	334	0	
	SUM	31 117	25 617	24 515	33 396

Side 2 av 3



NOTE 10	ANSKAFSELSESKOST BYGG	
	Kontrakt byggearbeid	3 484 504
	Tillegg-fradrag byggearbeid	1 348 533
	Prisstigning byggearbeid	80 033
	Massejustering byggearbeid	468 407
	Egeninnsats	26 181
	Feilbelastet byggeledelse 1989	-3 379
	Kontrakt VVS	248 940
	Tillegg-fradrag VVS	18 389
	Prisstigning VVS	18 406
	Massejustering VVS	7 680
	Kontrakt elektro	470 610
	Tillegg-fradrag elektro	55 001
	Prisstigning elektro	15 908
	Massejustering elektro	20 076
	Kontrakt div. instalasjoner	1 020
	Tilskudd ENØK	-54 300
	Kontrakt utendørs	105 720
	Tillegg-fradrag utendørs	1 134
	Honorar arkitekt	368 222
	Honorar byggteknisk konsulent	5 344
		5 630
	Honorar OBAS	331 735
	Byggeledelse	140 698
	Andre adm. kostnader	7 100
	Kopiering, annonser, modeller	36 698
	Diverse	81 213
	Kjøpesum	865 051
	Dokumentavgift/tinglysningsgebyr	32 105
	Andre kjøpskostnader	33 471
	Renter byggelån	1 040 174
	Andre renter	23 910
	Salgskostnader	2 752
	Seksjonert næring	-850 000
	TOTALT	8 436 966

NOTE 11 REGNSKAPSPRINSIPPER, ÅRSVERK, LØNN, YTELSE, TJENESTEPENSJON OG LÅN /SIKKERHETSSTILLELSER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og godt regnskapsskikk. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt; Inntektsføring skjer på leveringstidspunktet. Fordringer vurderes til pålydende med avsetning til tap på krav. Antall årsverk; 0,17 Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til ledende personer. Borettslaget har ikke plikt til å betale tjenestepensjon og slik ordning er ikke etablert. Det er ikke utbetalt lån til eller stilt sikkerhet for ledende personer.



MPR Revisjon AS

Statsautoriserte revisorer
Medlem av Den norske Revisorforening



Til generalforsamlingen i Borettslaget Seildukgata 4/ Steenstrups gate 15

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Seildukgata 4/ Steenstrups gate 15 som viser et overskudd på NOK 447 760. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 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

St. Olavs Gate 28, 0166 Oslo • Postboks 8894 St. Olavs Plass, 0028 Oslo • Tlf. 22 33 60 22 faks 22 33 60 25
revisjon@mprg.no • www.mprg.no
Revisor- og organisasjonsnr. 918 494 138



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, 06. juni 2023
MPR Revisjon AS

Terje Brevik
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

Brevik, Terje

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

06.06.2023 08.45.51

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.



Borettslaget Seilduksgata 4 / Steenstrups gate 15

STYRETS ÅRSBERETNING 2022 lagt frem på generalforsamling 6.juni 2023

Borettslaget består av 26 leiligheter, samt et næringslokale til utleie på Grünerløkka i Oslo. Galleri Heer i Seilduksgata er en separat seksjon.

Rettvisende oversikt og fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har lagt til grunn forutsetningen om fortsatt drift.

Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø, utover hva som er normalt for et borettslag.

Styret, forretningsfører, trappevask, vaktmester og HMS-ansvarlig

Fra og med generalforsamlingen i 2022 har styret bestått av følgende personer:

Eldbjørg Sande (valgt i 2015), Caroline Dahlstrøm, Anders Løvstad og Ole Jacob Kielland (begge valgt inn 2019), Håvard Bjørke Jenssen (valgt i 2021) og Helen Eckersberg (valgt i 2022). Håvard er også vaktmester siden sommeren 2021. Vaktmester er også HMS-ansvarlig.

Bjørn Syvertsen har hatt ansvar for trappevasken siden høsten 2021.

Inger Bjerck Hagen deltar på styremøter, og har i tillegg til regnskapsførsel og forretningsførsel også ansvar for referater og innkallinger.

Arbeidsmiljøet ansees som godt og det har ikke vært noen ulykker i løpet av året. Det anses ikke nødvendig med spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Styrets arbeid

1. Styret har avholdt 6 møter i løpet av 2022. 2 av møtene har vært befaringer i forbindelse med ombyggingen av loftsleiligheten i Seilduksgata. I tillegg har det vært kontakt via epost og telefon mm for oppfølging av den daglige driften samt loftsombyggingen med påfølgende skade på nyrenovert fasade i Seilduksgata. Anders har blant annet vært i dialog med PBE, for å søke å sikre borettslagets interesser rundt ombyggingen.
2. Det har også vært forsøk på dialog med Murmester Knut Guttorm etter fasadeoppussingen i 2021, med mål om enighet rundt sluttoppjøret. Det har vært møtt med taushet. Anders og Inger har fulgt opp den saken.
3. Det ble holdt dugnad i slutten av mai i 2022, med god deltagelse.
4. Det har ikke vært noen forsikringssaker i 2022. Styret minner om at egenandeler ved skader skal dekkes av den leiligheten hvor skaden oppstår. Vi minner også om at det er loftsleilighetenes eiere som har ansvaret for at membran på terrassene er tett. Skader ved utett membran dekkes ikke av forsikringen.
5. Styret ønsker at Gjensidiges boligsjekkskjema fylles ut og gjennomgås årlig. Det gjelder hver enkelt leilighet. Hensikten er å avdekke mulige feil/mangler som bør følges opp. Her har det heller ikke vært kapasitet til oppfølging.
6. Styret har ønsket å få utarbeidet en vedlikeholdsplan for begge gårdene. Det har ikke vært kapasitet til det i 2022.

Styret vil benytte anledningen til å minne alle på at vi må ta vare på de gamle fine gårdene våre.

Eldbjørg Sande
Styreleder

Helen Eckersberg

Caroline Dahlstrøm

Anders Løvstad

Ole Jacob Kielland

Håvard Bjørke Jenssen