



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 454 444  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SEILDUKSGATA 26  
Forretningsadresse: Nedre Torggate 5  
3015 DRAMMEN

### 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

### 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, 11.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 996454444

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	599 964	538 496
Annen driftsinntekt	3	98 400	122 143
<b>Sum inntekter</b>		<b>698 364</b>	<b>660 639</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	85 575	57 050
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,	494 827	396 198
<b>Sum kostnader</b>		<b>580 402</b>	<b>453 248</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>117 962</b>	<b>207 391</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	11	3 897	222
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	12	58 490	47 267
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-54 593</b>	<b>-47 046</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>63 370</b>	<b>160 346</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>63 370</b>	<b>160 346</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		63 370	160 346
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>63 370</b>	<b>160 346</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	13	71 252	77 011
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	302 815	247 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		302 815	247 659
Sum omløpsmidler		374 067	324 670
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>374 067</b>	<b>324 670</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	15	<b>-788 759</b>	<b>-852 129</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 055 905	1 109 232
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	16	<b>1 055 905</b>	<b>1 109 232</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		89 488	56 938
Annen kortsiktig gjeld	17	17 433	10 629
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>106 921</b>	<b>67 567</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 162 826</b>	<b>1 176 799</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>374 067</b>	<b>324 670</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 366254

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 996 454 444  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SEILDUKSGATA 26  
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
0179 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

**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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 996 454 444  
SAMEIET SEILDUKSGATA 26

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	599 964	538 496
Annen driftsinntekt	3	98 400	122 143
<b>Sum inntekter</b>		<b>698 364</b>	<b>660 639</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	85 575	57 050
Annen driftskostnad	5, 6, 7, 8, 9	494 827	396 198
<b>Sum kostnader</b>		<b>580 402</b>	<b>453 248</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>117 962</b>	<b>207 391</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	11	3 897	222
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	12	58 490	47 267
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-54 593</b>	<b>-47 046</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>63 370</b>	<b>160 346</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>63 370</b>	<b>160 346</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		63 370	160 346
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>63 370</b>	<b>160 346</b>



Organisasjonsnr: 996 454 444  
SAMEIET SEILDUKSGATA 26

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	13	71 252	77 011
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	302 815	247 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		302 815	247 659
Sum omløpsmidler		374 067	324 670
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>374 067</b>	<b>324 670</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	15	-788 759	-852 129
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			



Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 055 905	1 109 232
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	16	1 055 905	1 109 232
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		89 488	56 938
Annen kortsiktig gjeld	17	17 433	10 629
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		106 921	67 567
<b>Sum gjeld</b>		1 162 826	1 176 799
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		374 067	324 670



Organisasjonsnr: 996 454 444  
SAMEIET SEILDUKSGATA 26

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiløsheten som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører, tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Sameiets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller sameiets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**



<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5050.00	7050.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	50000.00	50000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	55050.00	57050.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

#### Fordringer

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



**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

**Sameiet Seilduksgata 26**

Tid: 19.04.2023, kl. 19:00

Sted: Teams

**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Seildukgata 26

**Tid: 19. april kl 19.00**

**Sted: Teams**

*Videolink til årsmøte blir distribuert samme dag som møte avholdes.*

*Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.*

**SAKSLISTE**

- 1. Konstituering**
  - 1.1 Valg av møteleder
  - 1.2 Antall stemmeberettigede
  - 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
  - 1.4 Valg av 2 protokollvitner
  - 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste
- 2. Årsberetning fra styret**
- 3. Årsregnskapet for 2022**
- 4. Godkjenning av styrehonorar**
- 5. Fremtidig vedlikehold**
- 6. Valg**
  - 6.1 Valg av styreleder

Oslo, 03.04.2023

**Sameiet Seildukgata 26**



## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

### Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

### Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

### Sak 3: Årsregnskapet for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

#### 3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes

#### 3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

### Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på årsmøte.

### Sak 5: Fremtidig vedlikehold

Styret valgte å sette opp felleskostnadene fra januar for å kunne dekke økningene i markedet som har vært den siste tiden. Budsjettet for 2023 ble vedtatt med et underskudd på 37 570,-. Vedlikeholdsbudsjettet på eiendommen er kun på kr. 160 000,- for 2023 der 100 000,- er til eiendom og kr. 60 000,- er til sommervedlikehold (gartnertjenester) Over halvparten av avsatt midler til eiendom er gått med til å få belysning i oppgang A.

Styret er nå kjent med at vi har fått en ny renteøkning og det er varslet to til før sommerferien. Vi ser også at eiendommen forfaller forttere en det vi klarer å vedlikeholde med dagens økonomi. Vi vil gjerne diskutere i forkant med GF før styret fatter vedtak om nye økninger i felleskostnadene.

### Sak 6: Valg

#### 6.1 Valg av styreleder

##### Forslag til vedtak

Styret anbefaler at Jon-Ivar Windstad velges for 2 år og styremedlemmene inngår ny avtale ift. til at dette er ekstern styreleder.



## STYRETS ÅRSBERETNING 2022

### Sameiet Seilduksgata 26

#### Tillitsvalgte

På ekstraordinært sameiermøte 19.05.2022 fikk styret følgende styresammensetning;

Jon-Ivar Windstad (ekstern)	styreleder	- til 2023
Eva Hjerkin	styremedlem	- til 2024
Imke Wojanowski	styremedlem	- til 2024

#### Likestilling

Sameiets styre består av to kvinner og en mann. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyvalg. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson har vært Karen Mellbye. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets har ikke revisor.

Styremedlemmene utfører delvis vaktmestertjenester og snømåking selv. Sameiet har noe verktøy for enklere vedlikehold som kan brukes av sameierne.

Bøtteballetten leverer vask av trappeoppgang en gang i måneden og pussing av vinduer i trappeoppgang en gang i året. Under oppussingen har det vært et opphold i trappevasken. Elotec AS leverer årlig service på brannvarslingsanlegget mens Norsk Sprinklerservice AS leverer service på vanntåkeanlegg/ boligsprinkelsystemet i B-oppgangen.

#### Takster og forsikringer

Selskapet består av adressen Seilduksgata 26 A og B i Oslo kommune med gnr. 228, bnr. 357. Gården er fullverdifikret i If med forsikringsnummer SP1711179. Ved skade på Sameiets eiendom, kontakt styret for veiledning.

#### Møtevirkosomhet

Styret har i perioden avholdt tre styremøter, i tillegg til e-postutvekslinger og telefonsamtaler.



Det ble i tillegg gjennomført et ordinært årsmøte og tre ekstraordinære årsmøter før sommeren for å få på plass en ekstern styreleder.

Styreleder har hatt behov for å sette seg inn i sameiets oppgaver, deriblant en del oppussing som er under Byantikvaren godkjenning, samt vedlikeholdsbehov. Styret har arbeidet med flere saker og analysert regnskapet med tanke på de markedsendringene som har vært, samt et vedlikeholdsbehov som melder seg.

Å sette seg inn i arbeidet med den pågående oppussingen av trappeoppløpet har vært komplisert, med flere ulike aktører og arbeid som er utført mangelfullt. Vi er fortsatt ikke i mål med dette, da det må godkjennes av riksantikvaren. Dette må gjøres av utførende leverandør.

Vi har sett at økonomien i sameiet er svak med tanke på de markedsendringene som har vært og vedlikeholdsbehovet som er økende. Vi har derfor måttet prioritere hvilket vedlikehold vi kunne utføre og jobber for å styrke økonomien slik at vi kan starte på en vedlikeholdsplan. Dette resulterte i at vi måtte øke felleskostnadene med 10,5% fra 01.01.23. Styret må også vurdere evt. nye økninger i felleskostnadene i løpet av 2023 for å ivareta markedskostnadene og vedlikeholdsbehovet.

Det har blitt utført noe vedlikehold som bytting av sylinder i porten, bytting av pærer, reparasjon av porttelefon, gartnerarbeid m.m. På slutten av året ble det kjøpt inn sykkelstativ som skal monteres til våren. Det er også planlagt belysning i trappoppgangen i løpet av første kvartal 2023.

For å repetere fra sist årsmelding eller informasjon til nye beboere vil jeg utdype at saken om rehabilitering av trapperommene, som har vært en pågående sak mellom entreprenørene og Byantikvaren over lang tid. Særlig det siste året om oppussing/ tilbakeføring av trapperom, er en gjentakelse av samme avsnitt fra årsberetningen for 2021.

Det vises til saksnummer 2014/1244 hos Byantikvarens postjournal på nett, og tidligere årsberetninger i perioden 2016 – 2020.

De fysiske arbeidene startet tidlig i august 2021 med rivning av eksisterende inngangsdører, montering av nye dører, og maling av trappeoppganger.

Som et sammendrag, og spesielt for nye eiere de siste årene, finner vi det naturlig å gi et sammendrag av sameiets finansielle stilling i prosjektet. Grunnlaget for arbeidet i trappeoppgangen er at det ble gitt midlertidig ferdigattest på eiendommen da renovering av leilighetene var ferdig i 2011-2012. Det eneste punktet som gjenstår før ferdigattest kan gis, er altså tilbakeføring av trappeoppgangene. Dette er presisert i tidligere pålegg fra kommunen og rettskraftig forlik (inngått i Oslo tingrett). Vedtakene er gitt til utbygger/ opprinnelig eier av bygningen, Mosking Bolig

AS. I nyere tid er selskapene overtatt av Frogner Boligeiendom AS. I forliket fikk Sameiet utleggspant i flere av eiendommene til Mosking. Pantets verdi var kr. 5,35 mill. og skulle være en finansiell sikkerhet for at arbeidet med trappeoppgangen kunne finansieres uten likviditetsrisiko, verken for Mosking eller oss. Etter avtale mellom Sameiet og Mosking, ble pantet overført til kontanter på felles bankkonto, og til samme verdier. Opprinnelig saldo var altså kr. 5,35 mill. Pr februar 2020 var saldo på konto ca. kr. 4,75 mill. De ble det brukt ca. kr. 600 000 på konsulenter, arkitekttegninger, faglige vurderinger og andre nødvendige undersøkelser.

Prisoverslaget for selve arbeidene ble opprinnelig estimert til litt over kr. 3 mill. Saldo på



konto er kr. 2,59 mill, pr. 15. feb 2022, og dette er mer enn garantien som skal stilles ovenfor sameiet. Etter styrets vurdering, har sameiet fortsatt god sikkerhet for at vår motpart har likviditet til å oppfylle forpliktelsene som er gitt i forliket og i offentlig vedtak.

Dessverre har det vært lite utvikling i denne saken siden sist årsmøte, der styret venter på en ferdigattest fra entreprenøren som må gjennomføre sluttbefaring med Byantikvaren. Det har vært dialog med entreprenøren og purringer uten at det er oppnådd resultater.

### **Virksomheten art**

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

### **Ansatte/arbeidsmiljø**

Sameiet har for tiden ingen ansatte. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

### **Ytre miljø**

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

### **Andre honorarer**

Foruten styrehonorar er det mindre utlegg til planter og jord, samt til noen materialer.

Utleggene er kostnadsført i årsregnskapet for 2022.

### **Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet driver ikke FOU.

### **Økonomi**

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Resultatregnskapet viser et overskudd på kr 63 370.

Ellers vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.



Årets overskudd foreslås tillagt udekket tap. Det udekkede tapet er finansiert ved låneopptak og lånet nedbetales gjennom de ordinære felleskostnadene.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som selskapet har hatt er medtatt i det framlagte regnskapet. Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 7. mars 2023

Jon Ivar Windstad

Styreleder

Imke Wojanowski

Styremedlem

Eva Hjerkin

Styremedlem



---

**Årsoppgjør rapport**

---

**Sameiet Seilduksgata 26  
2022**



## Resultatregnskap 2022

Sameiet Seildukgata 26  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter	2	542 964	538 496	529 000	600 060
Andre leieinntekter		57 000	0	57 000	61 000
Andre inntekter	3	98 400	122 143	98 000	116 628
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>698 364</b>	<b>660 639</b>	<b>684 000</b>	<b>777 688</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	4	85 575	57 050	114 100	114 100
Revisjonshonorar	5	0	6 391	0	0
Forretningsførerhonorar		58 609	52 504	55 000	64 000
Andre honorarer		24 838	0	0	0
Forsikringspremier		89 589	77 856	80 000	92 000
Energikostnader		20 313	21 754	25 000	27 000
Kommunale avgifter	6	140 272	123 341	134 000	154 000
Andre driftskostn. eiendom	7	98 473	82 529	109 000	116 000
Driftskostnader administrasjon	8	7 106	8 357	5 000	10 000
Reparasjoner og vedlikehold	9	46 815	17 842	110 000	160 000
Andre kostnader	10	8 813	5 625	7 000	7 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>580 402</b>	<b>453 248</b>	<b>639 100</b>	<b>744 100</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>117 962</b>	<b>207 391</b>	<b>44 900</b>	<b>33 588</b>
Finansinntekter	11	3 897	222	0	0
Finanskostnader	12	58 490	47 267	45 000	71 158
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-54 593</b>	<b>-47 046</b>	<b>-45 000</b>	<b>-71 158</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>63 370</b>	<b>160 346</b>	<b>-100</b>	<b>-37 570</b>

Resultatrapport 2022 for Sameiet Seildukgata 26



## Balanse pr. 31.12.2022

Sameiet Seilduksgata 26  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	13	71 252	77 011
Bankinnskudd og kontanter	14	302 815	247 659
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>374 067</b>	<b>324 670</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>374 067</b>	<b>324 670</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Udekket tap		-852 129	-852 129
Årets resultat		63 370	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap) 15</b>		<b>-788 759</b>	<b>-852 129</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån		1 055 905	1 109 232
<b>Sum langsiktig gjeld 16</b>		<b>1 055 905</b>	<b>1 109 232</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostn.		7 123	6 839
Påløpte rentekostnader		398	3 790
Leverandørgjeld		89 488	56 938
Annen kortsiktig gjeld	17	9 912	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>106 921</b>	<b>67 567</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 162 826</b>	<b>1 176 799</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>374 067</b>	<b>324 670</b>

Oslo, 7. mars 2023  
Sameiet Seilduksgata 26

Jon-Ivar Windstad  
Styrets leder

Eva Hjerkin  
Styremedlem

Imke Wojanowski-Schöberle  
Styremedlem



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Note 2 Fellesutgifter

	2022	2021
Fellesutgifter fakturert	542 964	538 496
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>542 964</b>	<b>538 496</b>

### Note 3 Andre driftsinntekter

	2022	2021
Diverse utfakturert	42 525	0
Nedbetaling fellesgjeld	54 000	69 995
Renter fellesgjeld	44 400	52 149
Viderefakturert kostnad - motkonto	-42 525	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>98 400</b>	<b>122 143</b>



## Note 4 Lønnskostnader

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	10 575	7 050
Styre- og møtehonorerar	75 000	50 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>85 575</b>	<b>57 050</b>

Sameiet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).  
Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

## Note 5 Revisjonshonorar

	2022	2021
Revisjonshonorar	0	6 391
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>0</b>	<b>6 391</b>

Selskapet har ikke revisor fra 2022

## Note 6 Kommunale avgifter

	2022	2021
Renovasjonsavgift	59 037	58 452
Vann og avløpsavgift	81 235	64 888
<b>Sum kommunal avgifter</b>	<b>140 272</b>	<b>123 341</b>

## Note 7 Andre driftskostnader

	2022	2021
Annet renhold	0	949
Brannalarm	9 253	0
Containerleie/-tømming	10 275	0
Kabel-tv/internett	54 000	59 197
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	881	0
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	5 125	9 099
Trappevask/renhold	18 038	13 284
Verktøy og redskaper	901	0
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>98 473</b>	<b>82 529</b>

## Note 8 Driftskostnader administrasjon

	2022	2021
Datakommunikasjon	0	206
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	4 439	4 288
IT kostnader	2 548	2 305
Kontingent HL	0	1 490
Porto	119	68
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>7 106</b>	<b>8 357</b>

## Note 9 Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
Gartnerarbeid - grøntanlegg	35 994	5 470
Malerarbeid	0	6 882
Porttelefon	8 831	3 500
Snekkerarbeid	1 990	1 990
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>46 815</b>	<b>17 842</b>

## Note 10 Andre kostnader



	2022	2021
Andre kostnader	796	70
Bank og kortgebyr	5 299	5 565
Kostnader gen.fors/årsmøter	2 720	0
Øre-/kroneavrunding	-2	-10
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>8 813</b>	<b>5 625</b>

#### Note 11 Finansinntekter

	2022	2021
Renteinntekter av bankinnskudd	3 557	141
Renter kundefordringer	340	81
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>3 897</b>	<b>222</b>

#### Note 12 Finanskostnad

	2022	2021
Morarenter	0	7
Rentekostnader Sparebanken Øst	58 490	47 260
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>58 490</b>	<b>47 267</b>

#### Note 13 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	-6 883	-6 839
Kunderestanse	7 123	6 839
<b>Kundefordringer</b>	<b>240</b>	<b>0</b>
Leverandører - til gode	0	10 039
Periodisering forsikring	41 984	39 972
Periodisering kabel TV	29 028	27 000
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>71 012</b>	<b>77 011</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>71 252</b>	<b>77 011</b>

#### Note 14 Kontanter og bankinnskudd

	2022	2021
Bankinnskudd for skattetrekk	3 875	0
Bankinnskudd Nordea 38552	298 940	247 659
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>302 815</b>	<b>247 659</b>

#### Note 15 Egenkapital (udekket tap)

	2022	2021
Udekket tap	-852 129	-852 129
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>-852 129</b>	<b>-852 129</b>
Årets resultat	63 370	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-788 759</b>	<b>-852 129</b>

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

#### Note 16 Langsiktig gjeld



	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lån Sparebanken Øst	1 055 905	1 109 232
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 055 905</b>	<b>1 109 232</b>

Gjelden er ikke pantsikret. Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Rentesats pr. 23.01.2023 er 5,94% p.a. og lånet betales over 12 terminer i året.

Kr 3 347 090, pluss renter/omkostninger, forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

**Note 17 Annen kortsiktig gjeld**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andre påløpte kostnader	4 275	0
Forskuddstrekk	3 875	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 762	0
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>9 912</b>	<b>0</b>



## FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.  
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

### FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ..... er eier av seksjon nr. .... i  
sameiet .....

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den ...../..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den .....

\_\_\_\_\_  
Underskrift