



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 316 935  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SJURSTUVEGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### 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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

### 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, 19.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 328 716	2 267 464
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 328 716</b>	<b>2 267 464</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		70 742	45 640
Annen driftskostnad		1 412 585	1 791 687
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 483 327</b>	<b>1 837 327</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>845 388</b>	<b>430 137</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 316	3 529
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 316</b>	<b>3 529</b>
Annen finanskostnad		409 659	267 046
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>409 659</b>	<b>267 046</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-397 343</b>	<b>-263 517</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>448 045</b>	<b>166 620</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>448 045</b>	<b>166 620</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>448 045</b>	<b>166 620</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>448 045</b>	<b>166 620</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		448 045	166 620
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>448 045</b>	<b>166 620</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 016 397	32 016 397
Sum varige driftsmidler		32 016 397	32 016 397
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		32 016 397	32 016 397
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			10 094
Andre fordringer		66 309	49 999
Sum fordringer		66 309	60 093
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 670 936	1 704 468
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 670 936	1 704 468
Sum omløpsmidler		1 737 245	1 764 562
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 753 642</b>	<b>33 780 958</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 800</b>	<b>3 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		12 412 314	11 964 269
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 412 314</b>	<b>11 964 269</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 416 114</b>	<b>11 968 069</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		14 355 337	14 861 701
Øvrig langsiktig gjeld		6 914 711	6 914 711
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 270 048</b>	<b>21 776 412</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 270 048</b>	<b>21 776 412</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-1	
Leverandørgjeld		66 832	21 933
Annen kortsiktig gjeld		649	14 545
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>67 480</b>	<b>36 478</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 337 528</b>	<b>21 812 890</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 753 642</b>	<b>33 780 958</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404917

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 316 935  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SJURSTUVEGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### 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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

#### 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, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 948 316 935  
SJURSTUVEGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 328 716	2 267 464
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 328 716</b>	<b>2 267 464</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		70 742	45 640
Annen driftskostnad		1 412 585	1 791 687
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 483 327</b>	<b>1 837 327</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>845 388</b>	<b>430 137</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 316	3 529
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 316</b>	<b>3 529</b>
Annen finanskostnad		409 659	267 046
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>409 659</b>	<b>267 046</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-397 343</b>	<b>-263 517</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>448 045</b>	<b>166 620</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>448 045</b>	<b>166 620</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>448 045</b>	<b>166 620</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>448 045</b>	<b>166 620</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		448 045	166 620
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>448 045</b>	<b>166 620</b>



Organisasjonsnr: 948 316 935  
SJURSTUVEGEN BORETTSLAG

## 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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		32 016 397	32 016 397
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		32 016 397	32 016 397
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		66 309	10 094
Sum fordringer		66 309	49 999
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 670 936	1 704 468
Sum omløpsmidler		1 737 245	1 764 562
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 753 642</b>	<b>33 780 958</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	12 412 314	11 964 269
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>12 412 314</b>	<b>11 964 269</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12 416 114</b>	<b>11 968 069</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 355 337	14 861 701
Øvrig langsiktig gjeld	6 914 711	6 914 711
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>21 270 048</b>	<b>21 776 412</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>21 270 048</b>	<b>21 776 412</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-1	
Leverandørgjeld	66 832	21 933
Annen kortsiktig gjeld	649	14 545
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>67 480</b>	<b>36 478</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>21 337 528</b>	<b>21 812 890</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>33 753 642</b>	<b>33 780 958</b>



Organisasjonsnr: 948 316 935  
SJURSTUVEGEN BORETTSLAG

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





## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Sjurstuvegen Borettslag  
avholdes onsdag, 3. mai 2023 kl. 13:00 i Folkets Hus**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

**4. INNKOMNE FORSLAG**

Det er ingen innkomne forslag til behandling

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Hamar, 22.03.2023  
Styret i Sjurstuvegen Borettslag

Else Svehagen /s/

Helge Bjørnstad /s/

Ruth Nysæter /s/



## Til andelseierne i Sjurstuvegen Borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sjurstuvegen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære og ekstraordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Else Svehagen	valgt i 2022 for 1 år
Styremedlem	Helge Bjørnstad	valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	Ruth Nysæter	valgt i 2022 for 1 år
Varamedlem	Inger Lise Sandlie	valgt i 2022 for 1 år
Varamedlem	Frank Kåre Svehagen	valgt i 2022 for 1 år

### 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 Sjurstuvegen Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Sjurstuvegen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948316935, og ligger i RINGSAKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 23 25

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.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



ÅRSBERETNING FOR SJURSTUVEGEN BORETTSLAG 2022

5 STYREMØTER HVORAV 1 TELEFONMØTE OG 1 BUDSJETT MØTE (

Da styreleder ble syk i juni? Har Helge og jeg hatt mange møter om forskjellige gjøremål?

1. Årsmøte avholdt digitalt.
2. Montert ny vifte på tak i gamle del, utført av
3. Lagt matter i trappeavsatser, utført av Schanke.
4. Heis malt innvendig, utført av
5. Montert nytt ringeklokkesystem m/kamera og skjerm i alle leiligheter. Utført av Brumunddal Elektro.
6. Dugnad. Ryddet i sparker og sykler i bakgård.
7. Montert flere kontakter til el-scootere. Utført av Brumunddal Elektro.
8. Sosialt samvær: pizzafest i bakgården.
9. Helge har skiftet batterier i alle komfyrvaktene.
10. Klippet hekk, utført av Mathisen.
11. Satt opp skilter med leilighetsnummer utenfor alle leiligheter, brannsikring.
12. Noen kreative damer i borettslaget har satt i gang hyggekvelder på frivillighetsentralen for alle beboere, en gang i måneden i vinterhalvåret.
13. Reparert dørlås på automatåpner utgangsdør utført av Certego.
14. Utbedret vannskade, leilighet 431 utvendig. Vann rant ned på soverom i leilighet 319, forsikringsselskapet sett på skaden, ikke forsikringssak, Recover har vært her igjen og alt i orden.
15. Arrangert julebord på Folkets hus 08.12.22. 26 beboere kom.

*Elsje Pram Svehagen*

Elsje Pram Svehagen

*Helge Bjørnstad*

Helge Bjørnstad

*Ruth Nysæter*

Ruth Nysæter



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### **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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i RINGSAKER kommune

Det er budsjettet med kr 148 000 i eiendomsskatt, kr 295 000 i vann- og avløpsavgift, kr 10 000 i feieavgift og kr 131 000 i renovasjonsavgift.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sjurstuvegen Borettslag.

### Lån

Sjurstuvegen Borettslag har lån i EIKA.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2 % for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sjurstuvegen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjurstuvegen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

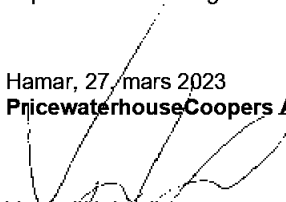


#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>.

Hamar, 27. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



## SJURSTUVEGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 316 935, KUNDENR. 4848

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 728 084</b>	<b>2 119 631</b>	<b>1 728 084</b>	<b>1 669 765</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		448 045	166 620	650 500	252 800
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-506 364	-558 167	-575 000	-487 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-58 319</b>	<b>-391 547</b>	<b>75 500</b>	<b>-234 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 669 765</b>	<b>1 728 084</b>	<b>1 803 584</b>	<b>1 435 565</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 737 245	1 764 562		
Kortsiktig gjeld		-67 480	-36 478		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 669 765</b>	<b>1 728 084</b>		



**SJURSTUVEGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 316 935, KUNDENR. 4848**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 312 280	2 266 992	2 312 000	2 428 000
Ladeinntekter EL-bil		3 126	472	0	0
Andre inntekter	3	13 309	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 328 716</b>	<b>2 267 464</b>	<b>2 312 000</b>	<b>2 428 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 742	-5 640	-8 900	-9 000
Styrehonorar	5	-58 000	-40 000	-58 000	-58 000
Revisjonshonorar	6	-5 900	-5 500	-5 800	-6 800
Andre honorarer		-4 000	0	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-116 040	-112 660	-115 500	-118 300
Konsulenthonorar	7	-7 123	-3 863	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-309 546	-672 997	-176 000	-160 000
Forsikringer		-79 521	-74 552	-79 000	-88 000
Kommunale avgifter	9	-492 032	-560 721	-577 000	-584 000
Energi/fyring		-100 803	-96 971	-80 000	-132 000
TV-anlegg/bredbånd		-220 101	-206 799	-217 000	-240 000
Andre driftskostnader	10	-81 519	-57 623	-88 700	-83 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 483 327</b>	<b>-1 837 327</b>	<b>-1 419 900</b>	<b>-1 493 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>845 388</b>	<b>430 137</b>	<b>892 100</b>	<b>934 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	12 316	3 529	0	0
Finanskostnader	12	-409 659	-267 046	-241 600	-681 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-397 343</b>	<b>-263 517</b>	<b>-241 600</b>	<b>-681 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>448 045</b>	<b>166 620</b>	<b>650 500</b>	<b>252 800</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		448 045	166 620		



**SJURSTUVEGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 316 935, KUNDENR. 4848**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	30 766 397	30 766 397
Tomt		1 250 000	1 250 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>32 016 397</b>	<b>32 016 397</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	4 985
Kundefordringer		0	10 094
Forskuddsbetalte kostnader		65 276	54 265
Andre kortsiktige fordringer	14	1 032	-9 251
Driftskonto OBOS-banken		257 836	295 981
Sparekonto OBOS-banken		1 412 438	1 400 710
Innestående i andre banker		662	7 778
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 737 245</b>	<b>1 764 562</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 753 642</b>	<b>33 780 958</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD**

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Opptjent egenkapital		12 412 314	11 964 269
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>12 416 114</b>	<b>11 968 069</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	14 355 337	14 861 701
Borettsinnskudd	16	6 914 711	6 914 711
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 270 048</b>	<b>21 776 412</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		66 832	21 933
Annen kortsiktig gjeld	17	649	14 545
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>67 480</b>	<b>36 478</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 753 642</b>	<b>33 780 958</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	25 932 311	25 932 311
Garantiansvar		0	0

Hamar, 22.03.2023  
Styret i Sjurstuvegen Borettslag

Else Svehagen /s/

Helge Bjørnstad /s/

Ruth Nysæter /s/

**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.

**INNTEKTER**

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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 312 280
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 312 280</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Inntektsført gebyrer	140
Viderefakturerte fakturaer	13 169
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>13 309</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 742
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 742</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 58 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 690, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 900.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 123
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 123</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-42 938
Drift/vedlikehold VVS	-8 423
Drift/vedlikehold elektro	-174 766
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 374
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 669
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 376
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-309 546</b>

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

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

Eiendomsskatt	-140 515
Vann- og avløpsavgift	-224 760
Feieavgift	-2 213
Renovasjonsavgift	-124 545
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-492 032</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-174
Lyspærer og sikringer	-453
Renhold ved firmaer	-22 287
Snørydding	-26 138
Andre fremmede tjenester	-1 878
Kontor- og datarekvisita	-2 004
Trykksaker	-1 716
Andre kostnader tillitsvalgte	-690
Andre kontorkostnader	-200
Porto	-1 405
Reisekostnader	-18
Bank- og kortgebyr	-3 099
Velferdskostnader	-21 459
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-81 519</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	554
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 728
Renter i SpareBank 1	34
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>12 316</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-409 509
Rentekostnader i SpareBank 1	-150
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-409 659</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1989/1991	24 058 511
Tilgang 2006	157 463
Tilgang 2013	2 333 376
Tilgang 2014	4 022 743
Tilgang 2016	194 304
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>30 766 397</b>

Tomten ble kjøpt i 1988/1990.

Gnr.1/bnr.23 M. flere

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**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 032
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 032</b>

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

EIKA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-18 750 000
Nedbetalt tidligere	3 888 299
Nedbetalt i år	506 364
	-14 355 337
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-14 355 337</b>

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989/1991	-6 914 711
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-6 914 711</b>

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-49
Påløpte kostnader	-600
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-649</b>

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 914 711
Pantelån	14 355 337
<b>TOTALT</b>	<b>21 270 048</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	30 766 397
Tomt	1 250 000
<b>TOTALT</b>	<b>32 016 397</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6589528. 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](mailto: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.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Nye postkasser. Levert av Certego.
2018	Rehabilitering svalganger
2013 - 2014	Rehabilitering. Utskifting av vinduer og dører. Innglassing balkonger. Nye sikringsskap.