



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 424 011
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 181 716	1 088 400
Sum inntekter		1 181 716	1 088 400
Kostnader			
Annen driftskostnad		808 749	877 031
Sum kostnader		808 749	877 031
Driftsresultat		372 967	211 369
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 648	9 296
Sum finansinntekter		17 648	9 296
Annen finanskostnad		255 800	158 759
Sum finanskostnader		255 800	158 759
Netto finans		-238 151	-149 463
Resultat før skattekostnad		134 815	61 906
Årsresultat		134 815	61 906
Totalresultat		134 815	61 906
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		134 815	61 906
Sum overføringer og disponeringer		134 815	61 906



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 070 000	9 070 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		50 001	50 001
Sum varige driftsmidler		9 120 001	9 120 001
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		24 622	17 238
Sum finansielle anleggsmidler		24 622	17 238
Sum anleggsmidler		9 144 623	9 137 239
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		119 560	87 074
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		119 560	87 074
Sum omløpsmidler		119 560	87 074
SUM EIENDELER		9 264 183	9 224 313

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 295 737	2 160 922
Sum opptjent egenkapital		2 295 737	2 160 922
Sum egenkapital		2 297 337	2 162 522
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 542 195	2 691 995
Øvrig langsiktig gjeld		4 365 381	4 335 246
Sum annen langsiktig gjeld		6 907 576	7 027 241
Sum langsiktig gjeld		6 907 576	7 027 241
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 749	
Leverandørgjeld		33 521	34 550
Sum kortsiktig gjeld		59 270	34 550
Sum gjeld		6 966 846	7 061 791
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 264 183	9 224 313



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445173

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 424 011
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 956 424 011
BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 181 716	1 088 400
Sum inntekter		1 181 716	1 088 400
Kostnader			
Annen driftskostnad		808 749	877 031
Sum kostnader		808 749	877 031
Driftsresultat		372 967	211 369
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 648	9 296
Sum finansinntekter		17 648	9 296
Annen finanskostnad		255 800	158 759
Sum finanskostnader		255 800	158 759
Netto finans		-238 151	-149 463
Resultat før skattekostnad		134 815	61 906
Årsresultat		134 815	61 906
Totalresultat		134 815	61 906
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		134 815	61 906
Sum overføringer og disponeringer		134 815	61 906



Organisasjonsnr: 956 424 011
BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		9 070 000	9 070 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		50 001	50 001
Sum varige driftsmidler		9 120 001	9 120 001
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		24 622	17 238
Sum finansielle anleggsmidler		24 622	17 238
Sum anleggsmidler		9 144 623	9 137 239
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		119 560	87 074
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		119 560	87 074
Sum omløpsmidler		119 560	87 074
SUM EIENDELER		9 264 183	9 224 313
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 295 737	2 160 922
Sum opptjent egenkapital	2 295 737	2 160 922
Sum egenkapital	2 297 337	2 162 522
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 542 195	2 691 995
Øvrig langsiktig gjeld	4 365 381	4 335 246
Sum annen langsiktig gjeld	6 907 576	7 027 241
Sum langsiktig gjeld	6 907 576	7 027 241
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 749	
Leverandørgjeld	33 521	34 550
Sum kortsiktig gjeld	59 270	34 550
Sum gjeld	6 966 846	7 061 791
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 264 183	9 224 313



Organisasjonsnr: 956 424 011
BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 573

Sverdrupsgate 22 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Sverdrupgate 22 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 09:00 og lukker 13. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/573>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utvide regler om støy
7. Utleiere skal informere leietakere om ordensreglene
8. Fysisk årsmøte 2024
9. Dugnader
10. Årlig vedlikeholdsplan
11. Oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Sverdrupgate 22 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Joachim Ådnanes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Liv Tysnes og Marie Hjelmerud er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 23.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Styrets innstilling

Styret foreslår å videreføre fjorårets godtgjørelse.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

Sak 6

Utvide regler om støy

Forslag fremmet av:

Didrik Nygaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til å endre husordensreglene:

"En presisering av at sjenerende lyder som bærer over til andre boenheter skal minimeres, inkludert høy musikk, tale og annet støy."

Styrets innstilling

Styret mener at forslaget går for langt i å begrense alminnelig bruk av leilighetene, blant annet ved å definere "tale" som støy og anbefaler ikke forslaget.

Gjeldende tekst i ordensreglene dekker allerede sjenerende støy.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.



Forslag til vedtak

Nytt punkt i ordensreglene om at sjenerende lyder som høy musikk, tale og annen støy skal minimeres.

Sak 7

Utleiere skal informere leietakere om ordensreglene

Forslag fremmet av:

Didrik Nygaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nytt punkt i ordensreglene om at man ved utleie plikter å gjøre leietaker kjent med husordensreglene, og etterstrebe leietakere som vil opptre i tråd med disse.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Nytt punkt i ordensreglene om at man ved utleie plikter å gjøre leietaker kjent med husordensreglene, og etterstrebe leietakere som vil opptre i tråd med disse.

Sak 8

Fysisk årsmøte 2024

Forslag fremmet av:

Truls Tessem

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er kommet inn forslag om å avholde framtidige årsmøter fysisk. Borettslagsloven og sameieloven sier at styret bestemmer dette, så et vedtak her vil verken være gyldig eller bindende for neste års styre. Forslaget formuleres derfor som en oppfordring til neste års styre.

Styrets innstilling

Styret støtter oppfordringen.

Forslag til vedtak

Styret for 2024 oppfordres til å avholde fysisk årsmøte



Sak 9

Dugnader

Forslag fremmet av:

Amalie Rosnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjennomføre to faste dugnader i året – en vårdugnad (april/mai) og en høstdugnad (september/oktober).

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Gjennomføre to faste dugnader i året – en vårdugnad (april/mai) og en høstdugnad (september/oktober).

Sak 10

Årlig vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:

Amalie Rosnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lage en årlig vedlikeholdsplan med aktiviteter som kan gjennomføres på dugnader eller av innleide folk (som f.eks. ferdigstille platting, vaske/høytrykkspyle indre gård eller male «murbønnen» i indre gård).

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Det skal lages en årlig vedlikeholdsplan med aktiviteter som kan gjennomføres på dugnader eller av innleide folk (som f.eks. ferdigstille platting, vaske/høytrykkspyle indre gård eller male «murbønnen» i indre gård).



Sak 11

Oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov

Forslag fremmet av:

Amalie Rosnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lage en oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, slik at man vet hvor man er om ett, to eller tre år.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Det skal lages en oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, slik at man vet hvor man er om ett, to eller tre år.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Joachim Ådnanes

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Didrik Nygård
- Even Kjølnér
Even ønsker å fortsette i styret og styret støtter dette.
- Mikkel Graham Guttormsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Velle Wiger
- Synne Nygaard

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Gry Xiang Bernakiewicz



- Liv Tysnes

Vedlegg

1. Valgbrev 573_utfylt.pdf

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Joachim Ådnanes

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Didrik Nygård



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Joachim Ådnanes	Sverdrups Gate 22 B
Styremedlem	Julia Selina Blank	Sverdrups Gate 22 A
Styremedlem	Even Kjølner	Sverdrups Gate 22 B
Varamedlem	Mikkel Graham Guttormsen	Sverdrups Gate 22 A
Varamedlem	Andreas Wiger	Sverdrups Gate 22 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Joachim Ådnanes Sverdrups Gate 22 B

Varadelegert

Even Kjølner Sverdrups Gate 22 B

Valgkomiteen

Gry Xiang Bernakiewicz Sverdrups Gate 22 B
Liv Jorunn Tysnes Sverdrups Gate 22 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på og e-post. sverdrupsgt22@styreverrommet.no Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sverdrupsgate 22 Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Sverdrupsgate 22 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 956424011, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 448

Første innflytting skjedde i 1895. Tomten ble kjøpt i 1995.

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

Sverdrupsgate 22 Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Årets styre har bestått av Joachim Ådnanes, Julia Selina Blank og Even Kjølner.

Styret har i løpet av året

- Avholdt dugnad og rehabilitert trapper i bakgården
- Installert vannmåler for å spare vann- og avløpsgebyr
- Innhentet tilbud fra konkurrenter på trappevask, forretningsførsel og vaktmestertjenester
- Sørget for snørydding i vintersesongen uten portner



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sverdrupgate 22 Borettslag.

Lån

Sverdrupgate 22 Borettslag har lån 1 lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene Fra01.022024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Sverdrupsgate 22

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sverdrupsgate 22 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport 23.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 9. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22 ORG.NR. 956 424 011, KUNDENR. 573

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		52 524	95 068	52 524	60 290
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		134 815	61 906	161 302	294 800
Fradrag for avdrag på langs. lån	11	-149 800	-167 481	-24 000	-151 000
Innsk. øremerk. bankkto		-522	-85	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		23 273	63 116	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		7 766	-42 544	137 302	143 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		60 290	52 524	189 826	204 090
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		119 560	87 074		
Kortsiktig gjeld		-59 270	-34 550		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		60 290	52 524		



BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22 ORG.NR. 956 424 011, KUNDENR. 573

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 181 716	1 088 400	1 176 000	1 206 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 181 716	1 088 400	1 176 000	1 206 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-7 250	-6 875	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-35 685	-34 245	-36 000	-36 000
Konsulenthonorar		0	-1 320	0	-5 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	4	-499	0	-1 500	0
Kommunale avgifter	5	-5 237	0	0	0
Kostnader sameie	15	-623 053	-669 916	-705 298	-703 000
Energi/fyring		-131 384	-159 175	-150 000	-150 000
Andre driftskostnader	6	-2 441	-2 300	-3 000	-4 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-808 749	-877 031	-905 998	-911 200
DRIFTSRESULTAT		372 967	211 369	270 002	294 800
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	17 648	9 296	300	0
Finanskostnader	8	-255 800	-158 759	-109 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-238 151	-149 463	-108 700	0
ÅRSRESULTAT		134 815	61 906	161 302	294 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		134 815	61 906		



BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22
ORG.NR. 956 424 011, KUNDENR. 573

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	8 516 000	8 516 000
Tomt		554 000	554 000
Andre varige driftsmidler	10	50 001	50 001
Miljøbankkonto, øremerket		24 622	17 238
SUM ANLEGGSMIDLER		9 144 623	9 137 239
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		67 362	36 249
Sparekonto OBOS-banken		52 198	50 824
SUM OMLØPSMIDLER		119 560	87 074
SUM EIENDELER		9 264 183	9 224 313
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		2 295 737	2 160 922
SUM EGENKAPITAL		2 297 337	2 162 522
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	2 542 195	2 691 995
Borettsinnskudd	12	2 598 400	2 598 400
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	1 742 966	1 719 693
Avsetning bomiljøtiltak	13	24 015	17 153
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 907 576	7 027 241
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		33 521	34 550
Påløpte renter		13 411	0
Påløpte avdrag		12 338	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		59 270	34 550



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 264 183	9 224 313
Pantstillelse	14	9 463 829	9 463 829
Garantiansvar	15	2 057 297	2 085 648

Oslo, 08.04.2024

Styret i Borettslaget Sverdrupgate 22

Joachim Ådnes/s/

Julia Selina Blank/s/

Even Kjølner/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Driftskostnader	702 468
Felleskostnader	474 020
Eiendomsskatt	5 228
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 181 716

NOTE: 3

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 4

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-499
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-499

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

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 237
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 237

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-333
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 055
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 441

NOTE: 7**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	227
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 896
Andel renter Eierseksjonssameiet Sverdrupgate 22	15 525
SUM FINANSINTEKTER	17 648

NOTE: 8**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-94 389
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 158
Andel renter Eierseksjonssameiet Sverdrupgate 22	-118 253
SUM FINANSKOSTNADER	-255 800

NOTE: 9**BYGNINGER**

Tilgang 1995	8 516 000
SUM BYGNINGER	8 516 000

Tomten ble kjøpt i 1995. Gnr.228/bnr.448.

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

NOTE: 10**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Støvsuger	
Tilgang 1998	49 255



12

Sverdrupgate 22 Borettslag

Avskrevet tidligere	-49 254	1
Gårdsrom		
Tilgang 1995	50 000	50 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		50 001

Gårdsrom avskrives ikke.

NOTE: 11**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (tidligere Eika Boligkreditt AS)

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-3 835 429	
Nedbetalt tidligere	1 143 434	
Nedbetalt i år	149 800	
		-2 542 195

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -2 542 195**NOTE: 12****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1995 -2 598 400

SUM BORETTSINNSKUDD -2 598 400**NOTE: 13****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -24 015

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -24 015**NOTE: 14****PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	2 598 400
Pantelån	2 542 195
Påløpte avdrag	12 338
TOTALT	5 152 933

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

Bygninger	8 516 000
Tomt	554 000
TOTALT	9 070 000

NOTE: 15**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1136/1383 deler av Eierseksjonssameiet Sverdrupgate 22.



Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Eierseksjonssameiet Sverdrupgate 22, som utgjør kr 2 057 297.

Selskapets andel i Eierseksjonssameiet Sverdrupgate 22 vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i årsresultat i Eierseksjonssameiet Sverdrupgate 22 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90358318. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Nye lamper portrom/bakgård	
2019	Oppussing portrom	
2017	Oppussing oppganger	
2016	Tak rehabilitert	
2016	Rehabiliterert takterrasse	
2015	Piper rehabilitert	
2015	Ny brannsentral	Koblet til 5 leiligheter i 1.etasje
2013	Vedlikehold sentralstøvsuger	
2012	Fasaderehabilitering	
2011	Varmekabler i nedløpsrør og takrenner	Nedløpsrør skiftet Skiftet/oppgradert 2 vinduer i 1.etasje
2010	Byggtørker installert i kjeller	
2008	Vedlikeholdsplan	Utarbeidet vedlikeholdsplan av Østfold Prosjekt AS, på vegne av Obos Prosjekt.
2005 - 2008	Ny seksjonering av 1.etasje - sameie	Fra 2004 - 2008 ble de tre næringslokalene i 1.etasje bygget om til leiligheter, og det ble dannet Eierseksjonsameiet Sverdrupgate 22



1995	Sverdrupgate 22 Borettslag stiftet	fra 1.1 2009. Borettslaget har 16 seksjoner av de 21 seksjoner (resterende 5 seksjoner er leilighetene i 1.etasje). Fra 1.1 2009 går det meste av driften i bygården gjennom sameiet. Bygården fra 1895 ble rehabilitert og seksjonert av OBOS og det ble stiftet borettslag med 16 andeler (leiligheter), og 3 næringsseksjoner i 1.etasje.
------	------------------------------------	--



0573 Sverdrups gate 22 Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Joachim Ådnanes Sverdrups gate 22B

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Som styremedlemmer foreslås:

Mikkel Graham Guttormsen (1 år) Sverdrups gate 22A

Didrik Nygård (2 år) Sverdrups gate 22B

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Andreas Velle Wiger Sverdrups gate 22A

2. Synne Nygaard Sverdrups gate 22B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Joachim Ådnanes

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Didrik Nygård

E. Som valgkomité foreslås:

Liv Tysnes Sverdrups gate 22A

Gry Xiang Bernakiewicz Sverdrups gate 22B
gryxb@hotmail.com

F. Andre utvalg

14.04.24 I valgkomiteen for Sverdrups gate 22 Borettslag

Liv Tysnes Gry Xiang Bernakiewicz.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.05.24 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 13.05.24

Selskapsnummer: 573 Selskapsnavn: Sverdrupsgate 22 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Joachim Ådnanes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Liv Tysnes og Marie Hjelmerud er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

- For
 Mot

Sak 6 Utvide regler om støy

Nytt punkt i ordensreglene om at sjenerende lyder som høy musikk, tale og annen støy skal minimeres.

- For
 Mot

Sak 7 Utleiere skal informere leietakere om ordensreglene

Nytt punkt i ordensreglene om at man ved utleie plikter å gjøre leietaker kjent med husordensreglene, og etterstrebe leietakere som vil opptre i tråd med disse.

- For
 Mot

Sak 8 Fysisk årsmøte 2024

Styret for 2024 oppfordres til å avholde fysisk årsmøte

- For
 Mot

Sak 9 Dugnader

Gjennomføre to faste dugnader i året – en vårdugnad (april/mai) og en høstdugnad (september/oktober).

- For
 Mot



Sak 10 Årlig vedlikeholdsplan

Det skal lages en årlig vedlikeholdsplan med aktiviteter som kan gjennomføres på dugnader eller av innleide folk (som f.eks. ferdigstille plutting, vaske/høytrykkspyle indre gård eller male «murbrønnen» i indre gård).

- For
 Mot

Sak 11 Oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov

Det skal lages en oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, slik at man vet hvor man er om ett, to eller tre år.

- For
 Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Joachim Ådnanes

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Didrik Nygård
 Even Kjølner
 Mikkel Graham Guttormsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Andreas Velle Wiger
 Synne Nygaard

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- Gry Xiang Bernakiewicz
 Liv Tysnes

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Joachim Ådnanes

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Didrik Nygård



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.