



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 580 950
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SPORVEISFUNKSJONÆRENE'S BORETTSLAG
Forretningsadresse: Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 136 610	3 344 048
Sum inntekter		4 136 610	3 344 048
Kostnader			
Lønnskostnad		197 298	114 100
Annen driftskostnad		2 082 006	2 911 010
Sum kostnader		2 279 304	3 025 110
Driftsresultat		1 857 306	318 938
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		55 328	12 281
Sum finansinntekter		55 328	12 281
Annen finanskostnad		310 087	205 366
Sum finanskostnader		310 087	205 366
Netto finans		-254 759	-193 085
Ordinært resultat før skattekostnad		1 602 547	125 853
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 602 547	125 853
Årsresultat		1 602 547	125 853
Totalresultat		1 602 547	125 853
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 602 547	125 853
Sum overføringer og disponeringer		1 602 547	125 853



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 246 147	1 246 147
Sum varige driftsmidler		1 246 147	1 246 147
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 246 147	1 246 147
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 556	167
Sum fordringer		8 556	167
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 513 414	2 201 832
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 513 414	2 201 832
Sum omløpsmidler		3 521 970	2 201 999
SUM EIENDELER		4 768 117	3 448 146

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 919 253	7 521 799
Sum opptjent egenkapital		-5 919 253	-7 521 799
Sum egenkapital		-5 912 853	-7 515 399
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 356 423	10 653 012
Øvrig langsiktig gjeld		243 184	243 184
Sum annen langsiktig gjeld		10 599 607	10 896 196
Sum langsiktig gjeld		10 599 607	10 896 196
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 355	1 226
Leverandørgjeld		11 094	4 900
Skyldige offentlige avgifter		11 892	
Annen kortsiktig gjeld		56 021	61 224
Sum kortsiktig gjeld		81 363	67 350
Sum gjeld		10 680 970	10 963 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 768 117	3 448 146



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 440238

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 580 950
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SPORVEISFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 953 580 950
SPORVEISFUNKSJONÆRENE'S BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 136 610	3 344 048
Sum inntekter		4 136 610	3 344 048
Kostnader			
Lønnskostnad		197 298	114 100
Annen driftskostnad		2 082 006	2 911 010
Sum kostnader		2 279 304	3 025 110
Driftsresultat		1 857 306	318 938
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		55 328	12 281
Sum finansinntekter		55 328	12 281
Annen finanskostnad		310 087	205 366
Sum finanskostnader		310 087	205 366
Netto finans		-254 759	-193 085
Ordinært resultat før skattekostnad		1 602 547	125 853
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 602 547	125 853
Årsresultat		1 602 547	125 853
Totalresultat		1 602 547	125 853
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 602 547	125 853
Sum overføringer og disponeringer		1 602 547	125 853



Organisasjonsnr: 953 580 950
SPORVEISFUNKSJONÆRENE'S BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 246 147	1 246 147
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 246 147	1 246 147
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 556	167
Sum fordringer		8 556	167
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 513 414	2 201 832
Sum omløpsmidler		3 521 970	2 201 999
SUM EIENDELER		4 768 117	3 448 146
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 919 253	7 521 799



Sum opptjent egenkapital	-5 919 253	-7 521 799
Sum egenkapital	-5 912 853	-7 515 399
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 356 423	10 653 012
Øvrig langsiktig gjeld	243 184	243 184
Sum annen langsiktig gjeld	10 599 607	10 896 196
Sum langsiktig gjeld	10 599 607	10 896 196
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 355	1 226
Leverandørgjeld	11 094	4 900
Skyldige offentlige avgifter	11 892	
Annen kortsiktig gjeld	56 021	61 224
Sum kortsiktig gjeld	81 363	67 350
Sum gjeld	10 680 970	10 963 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 768 117	3 448 146



Organisasjonsnr: 953 580 950
SPORVEISFUNKSJONÆRENE'S 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 Sporveisfunksjonærenes borettslag
avholdes tirsdag 23. mai 2023 kl. 18.00 i Tåsen IL Klubbhus, Tåsenveien 32.

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 eier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022 (se side 2-15)

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG (se side 16-19)

- A) Fasadeprosjektet og beslutning om veien videre (fra styret)
- B) Retningslinjer for montering av varmepumpe (fra styret)

5. VALG AV TILLITSVALGTE (se valgkomiteens innstilling på side 21)

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 09.05.2023
Styret

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jardar Havro Bakke	2022-2024
Styremedlem	John Anders Bjørkøy*	2021-2023
Styremedlem	Mona Haukland	2021-2023
Styremedlem	Anne Cathrine Wangberg	2022-2024
Varamedlem	Mads Alexander Sabel	2022-2023

*John Anders Bjørkøy fungerte som fast styremedlem t.o.m. desember 2022, med trådte da ut pga flytting fra borettslaget. Fra januar 2023 har Mads Sabel fungert som fast styremedlem.

Valgkomiteen

Anders Bortne
Askild Vik Edvardsen
Henrik Borchgrevink

Kontaktinformasjon til styret

Du kan komme i kontakt med styret via melding på Vibbo, og på epost til sporveisfunksjonarene@styrerommet.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sporveisfunksjonærenes Brl.

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.

Sporveisfunksjonærenes Brl. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953580950, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

47 73 89
53 100 106 121 99

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.

Sporveisfunksjonærenes Brl. har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Etter at det sittende styret ble valgt på digital generalforsamling 2.-5. juni 2022 er det avholdt 7 styremøter, inkludert et felles styremøte med det nye og det gamle styret 14. juni 2022. I tillegg har pågående saker blitt løst løpende på epost og telefon. Ekstern styreleder, Jardar Bakke, fikk en omvisning i borettslaget i forkant av styremøtet som ble avholdt 31. august.

Styret har informert og pågående saker gjennom styreperioden på Vibbo, samt besvart henvendelser fra andelseierne og beboerne på Vibbo og Styrerommet-mailen.

Styremedlemmene Jardar Bakke og Mads Alexander Sabel deltok på en felles befarings av fasaden til mange av husene i borettslaget sammen med USBL Prosjekt 14. februar 2023.

Veien videre i fasaderehabiliteringen er den største og høyst prioriterte saken styret har jobbet med i perioden. Av andre saker kan nevnes

- Parkeringssaken/utbygging i Tåsenveien
- Driftssaker fra ulike hus i borettslaget
- Saker om parsellinndeling
- Oppfølging av HMS-runde i 2022
- Lekkasje/forsikrings sak i Jutulveien 24
- Retningslinjer for varmepumpe

For øvrig vises til det til nyheter publisert på Vibbo, samt generell informasjon om borettslaget som ligger der.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Kommentarer til avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstraordinær kapitalinnkalling ifm takprosjekt.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere reelle kostnader til større vedlikeholdsarbeider, som på budsjetteringstidspunktet var planlagt igangsatt i 2022.

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. De disponible midlene pr 31.12.2022 var kr 3 440 607.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Ordinært driftsbudsjett

Budsjettet for 2023 inneholder de forventede kostnadene i et vanlig driftsår. Kostnader til større vedlikeholdsarbeider vil komme i tillegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 Sporveisfunksjonærenes Brl..

Lån

Sporveisfunksjonærenes Brl. har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sporveisfunksjonærenes Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sporveisfunksjonærenes Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentmøkkel: NOEGN-DQMKI-6Y7M1-LK7UP-NSHQ-1YCZH



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-12 06:09:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NDEGN-DOMK4-6Y7M1-LK7UP-NSHQ-A1CZH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



SPORVEISFUNKSJONÆRENE'S BORETTSLAG ORG.NR. 953 580 950, KUNDENR. 7530

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 134 650	126 354	2 134 650	3 440 607
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 602 547	125 853	-694 548	725 720
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	2 200 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-296 589	-317 558	-323 000	-253 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 305 958	2 008 295	-1 017 548	472 720
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 440 607	2 134 649	1 117 102	3 913 327
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 521 970	2 201 999		
Kortsiktig gjeld		-81 363	-67 350		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 440 607	2 134 649		



SPORVEISFUNKSJONÆRENE'S BORETTSLAG ORG.NR. 953 580 950, KUNDENR. 7530

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 412 537	3 344 048	3 158 000	3 642 000
Andre inntekter	3	724 073	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 136 610	3 344 048	3 158 000	3 642 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 381	-14 100	-14 100	-20 000
Styrehonorar	5	-172 917	-100 000	-100 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-11 287	-9 950	-12 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-83 950	-81 583	-83 500	-88 000
Konsulenthonorar	7	-57 318	-17 282	-20 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-193 021	-1 193 987	-2 005 500	-250 000
Forsikringer		-405 752	-369 737	-387 000	-445 000
Festeavgift		-244 046	-244 046	-246 000	-250 000
Kommunale avgifter	9	-994 997	-920 463	-885 000	-1 093 200
Energi/fyring		-69 466	-53 615	-50 000	-65 000
Andre driftskostnader	10	-22 169	-20 348	-14 000	-17 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 279 304	-3 025 110	-3 817 100	-2 490 700
DRIFTSRESULTAT		1 857 306	318 938	-659 100	1 151 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	55 328	12 281	0	0
Finanskostnader	12	-310 087	-205 366	-35 448	-425 580
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-254 759	-193 085	-35 448	-425 580
ÅRSRESULTAT		1 602 547	125 853	-694 548	725 720
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 602 547	125 853		



SPORVEISFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG ORG.NR. 953 580 950, KUNDENR. 7530

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 246 147	1 246 147
SUM ANLEGGSMIDLER		1 246 147	1 246 147
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 556	167
Driftskonto OBOS-banken		1 408 073	1 413 693
Skattetrekkkonto OBOS-banken		8 956	0
Sparekonto OBOS-banken		2 096 385	788 139
SUM OMLØPSMIDLER		3 521 970	2 201 999
SUM EIENDELER		4 768 117	3 448 146
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 100		6 400	6 400
Udekket tap	14	-5 919 253	-7 521 799
SUM EGENKAPITAL		-5 912 853	-7 515 399
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 356 423	10 653 012
Borettsinnskudd	16	243 184	243 184
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 599 607	10 896 196
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 021	61 224
Leverandørgjeld		11 094	4 900
Skyldige offentlige avgifter	17	11 892	0
Påløpte renter		2 355	1 226
SUM KORTSIKTIG GJELD		81 363	67 350
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 768 117	3 448 146
Pantstillelse	18	14 000 000	14 000 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 09.05.2023

Styret i Sporveisfunksjonærenes Borettslag

Jardar Havro Bakke/s/

John Anders Bjørkøy/s/

Mona Haukland/s/

Anne Cathrine Wangberg/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostn. 3-roms	2 336 832
Felleskostn. 2-roms	720 576
Eiendomsskatt	227 680
Komm.avg.tillegg	100 824
Kostnader til takbytte.	26 625
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 412 537

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

Ekstra ordinær innkrevning til takrehabilitering i 2021	724 073
SUM ANDRE INNTEKTER	724 073

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-24 381
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 381

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 100 000. Boretslaget har en ekstern styreleder som har fått utbetalt kr 72 917. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 1 240, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 287.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-12 500
OPAK AS	-12 600
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 530
Fornebu Forvaltning AS	-18 688
SUM KONSULENTHONORAR	-57 318

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-26 696
Drift/vedlikehold VVS	-148 478
Drift/vedlikehold elektro	-4 288
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 559
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-193 021

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

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

Eiendomsskatt	-227 775
Vann- og avløpsavgift	-491 842
Feieavgift	-13 680
Renovasjonsavgift	-261 700
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-994 997

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 938
Andre fremmede tjenester	-1 419
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 240
Andre kontorkostnader	-112
Bank- og kortgebyr	-3 461
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-22 169

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 425
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 246
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	792
Kundeutbytte fra Gjensidige	42 865
SUM FINANSINNTEKTER	55 328

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-310 087
SUM FINANSKOSTNADER	-310 087

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 246 147
SUM BYGNINGER	1 246 147

Gnr.47/bnr.73 M. flere

Tomten er festet av Oslo kommun i 87 år fra 1928. Avtalen er fornyet i 2015.

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

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Bolikreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2020	-7 891 666
Økning i 2020	-1 000 000
Økning i 2021	-2 200 000
Nedbetalt tidligere	438 654
Nedbetalt i år	296 589
	-10 356 423
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 356 423

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-243 184
----------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-243 184
----------------------------	-----------------

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 956
----------------	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 936
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 892
---	----------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	10 356 423
TOTALT	10 599 607

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

Bygninger	1 246 147
TOTALT	1 246 147

Innkommne forslag

A) Fasadeprosjektet og beslutning om veien videre (fra styret)

Kort om bakgrunn (se også alle nyhetene publisert på Vibbo under temaet «Fasader»):

I håndsopprekkingen på Vibbo mars 2022, stemte 33 stykker for "Utskifting av råtne bord, skraping der det trengs og maling av husene", mens et mindretall på 16 stemte for "Rive, etterisolere, bygge ny fasade, nye vinduer i fellesarealer og ny ytterdør".

Med dette som bakgrunn har styret engasjert USBL Prosjekt til å bistå oss med anbefalt løsning for videre arbeider. USBL Prosjekt stiller på generalforsamlingen og viser en presentasjon over deres vurderinger og anbefalinger, inkludert bilder fra gjennomført befaring av flere bygg i borettslaget vårt. Samt svarer på spørsmål fra eierne.

Styret ønsker at generalforsamlingen skal ta en beslutning for veien videre i prosjektet, og votere mellom følgende to alternativer:

Alternativ 1:

Vedtak om «lett» oppussing

Det tar utgangspunkt i ordlyden fra håndsopprekkingen på Vibbo, «Utskifting av råtne bord, skraping der det trengs og maling av husene».

USBL Prosjekt ser for seg at man gjøre en prosentvis vurdering av mengder panel, hjørnekasser, belistning etc som skal byttes før maling og lage en tilbudsforespørsel. Den angitte mengden som skal skiftes ut må være regulierbar ift hva som faktisk blir utskiftet.

Videre å hente inn 2-3 entreprenører der USBL Prosjekt kvalitetssikrer på vanlig måte når det gjelder seriøsitet, soliditet og kvalitet og at det forhandles frem en «åpen bok» med materialpriser, timepriser påslag etc som følges opp av USBL Prosjekt.

USBL Prosjekt sin erfaring er at det er veldig vanskelig å budsjettere kostnader i et prosjekt der man kun skal gjøre «absolutt» nødvendige tiltak, da det er vanskelig å forutse hva som skal gjøres og hvor man setter grensen for hva som skal byttes av panel, skraping av gammel maling osv. Dette ser vi (styret og USBL Prosjekt) også som en «midlertidig» løsning, der man må påregne samme prosess om cirka 5-7 år.

Alternativ 2:**Vedtak om prøvevegg – full fasaderehabilitering**

Generalforsamlingen tar stilling til om vi ønsker et prosjekt der man fjerner all panel helt inn til og med opprinnelig kledning, kontrollerer innblåst isolasjon eller gjennomfører tiltak, og i tillegg river inn til innerste lag panel og kontroll/utskifting av innblåst isolasjon. USBL Prosjekt og styret vil da anbefale at man begynner med å ta en «prøvevegg».

Dersom man starter med en «prøvevegg» vil det være praktisk å gjøre dette hos noen som planlegger å bytte vinduer i nær fremtid. Vi vil da rive vegg helt inn til innblåst isolasjon slik at man kan vurdere tilstanden på denne. På bakgrunn av erfaringen fra prøveprosjekt vil man kunne presentere en konkret løsning og utarbeide budsjett som kan legges til grunn for vedtak i en senere generalforsamling.

USBL Prosjekt vil bistå styret med å fremskaffe entreprenør og følge opp prosessen med «prøvevegg». Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å velge hvilket hus prøveveggen skal tas. Beslutningen skal være saklig begrunnet, avklares med de berørte andelseiere og basere seg på råd fra USBL Prosjekt.

Budsjett for prøvevegg har en ramme på kr 500 000 inkl mva.

Styrets anbefaling:

I samråd med USBL Prosjekt, anbefaler styret at generalforsamlingen vedtar alternativ 2.



B) Retningslinjer for montering av varmepumpe (fra styret)

Mot slutten av styreperioden 2021-2022 hadde det forrige styret utarbeidet et komplett forslag til retningslinjer for montering av varmepumpe i borettslaget vårt. Retningslinjene ble gjennomgått av de nye styret sommeren/høsten 2022, og noen mindre endringer ble gjort. Styret ble deretter enig om at vi ønsket at generalforsamlingen, som borettslagets øverste myndighet, skulle ta stilling til om retningslinjene skal vedtas. Under følger de foreslåtte retningslinjene i sin helhet:

Retningslinjer for installasjon av varmepumpe i Sporveisfunksjonærenes borettslag

Utarbeidet av styret fra perioden 2021/2022, med noen få endringer fra styret for perioden 2022/2023, sist endret 17.04.2023. Retningslinjene legges frem for diskusjon og votering på ordinær generalforsamling 23.05.2023.

Varmepumpe

Det gis tillatelse til installering av varmepumpe, men det skal søkes om det til styret på forhånd og følgende krav stilles:

- 1: Det kreves skriftlig samtykke fra de berørte naboene.
- 2: Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå.
- 3: Det må velges en varmepumpe tilpasset norske forhold, med et lydnivå ute under 55 dBA.
- 4: Varmepumpen skal være levert av en forhandler som godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP godkjent forhandler), og Installatør og firma skal være F-gass sertifisert.
- 5: Varmepumpen skal dekkes av en trekasse spesielt tilpasset og egnet for formålet. Kassen skal males i samme farge som veggen den er montert på.
- 6: Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader varmepumpen påfører fasade eller annet areal/installasjoner som ligger under borettslagets vedlikeholdsplikt. Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres/tilbakestilles av andelseier.

Dersom borettslaget trenger tilgang til vegg/fasade for å gjennomføre tiltak eller vedlikehold innenfor borettslagets vedlikeholdsplikt, plikter andelseier for egen regning å fjerne varmepumpen for å tilrettelegge for dette. Andelseier skal gis en rimelig frist av styret i forkant.
- 7: Dersom varmepumpen ikke tilfredsstiller kravene eller ikke benyttes lenger, kan styret kreve at den fjernes på andelseiers regning, inkl å tilbakestille berørte områder.
- 8: Andelseier er ansvarlig for alle utgifter som påløper, inkl. vedlikeholdskostnader.
- 9: Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til kjøper.



Gode råd og tips:

Både kjøp og installasjon bør gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.

Før installasjon bør det gjennomføres en befaring hjemme hos andelseier, hvor leverandøren av varmpumpen skal komme med en anbefaling for plassering av utedel og hvilken type pumpe som bør velges.

Det er viktig at varmpumpen blir dimensjonert i forhold til leilighetens areal.

Utedel skal plasseres så gunstig som mulig av hensyn til vinduer/ventiler, på bakke/50 cm over bakke, og ha lavere desibel enn 50 dBa.

Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.

Gjennomføringen av rør/kabler i yttervegg må tettes på en forsvarlig måte, bor hull på skrått nedover, innefra og ut med minst 15 graders vinkel.

Eventuelle avløpsrør som går i friluft og utsettes for utetemperatur må frostsikres med selvregulerende varmekabel.

Alle rør på yttervegg bør legges i rørkanaler.

Varmpumpen må kunne fjernes for vedlikehold av veggen bak.

Det anbefales å tegne en serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca 2 års intervall.

Det anbefales å skru ned varmpumpen når man er bortreist, for å ta hensyn til naboer og miljø.

Styrets innstilling:

Styret lar det bli opp til generalforsamlingen å diskutere og votere over forslaget til retningslinjer for varmpumpe.

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89494096. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Felles trappeoppganger

Av hensyn til brannsikkerhet og frie rømningsveier, minner styret særskilt om ordensreglens bestemmelse punkt 4, og avsnittet om felles trappeoppganger.



Valgkomiteens innstilling til generalforsamling i Sporveisfunksjonærenes borettslag 2023

Valgkomiteen har bestått av: Anders Bortne, Askild Edvardsen og Henrik Borchgrevink

Følgende er på valg:

2 styremedlemmer

1 varamedlem

Valgkomiteens innstilling er som følger:

Styremedlem: Mona Haukland, Ugleveien 8 (gjenvalg)

Styremedlem: Mads Sabel, Tåsen Allé 11 (gjenvalg)

Varamedlem: Mathias Fürst, Tåsen Allé 13

Alle velges for en periode på 2 år.

Valgkomité: Henrik Borchgrevink, Askild Vik Edvardsen og Anders Bortne. Alle på gjenvalg da det ikke er noen utgående styremedlemmer denne gangen.

Disse velges for 1 år.

For valgkomiteen, 7. mai 2023

Anders Bortne, Askild Vik Edvardsen og Henrik Borchgrevink