



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 683 616
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SVERRE
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 452 410	11 132 351
Sum inntekter		14 452 410	11 132 351
Kostnader			
Lønnskostnad		198 101	165 446
Annen driftskostnad		5 047 149	2 890 502
Sum kostnader		5 245 250	3 055 948
Driftsresultat		9 207 160	8 076 403
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 336	24 276
Sum finansinntekter		13 336	24 276
Annen finanskostnad		1 955 326	2 464 147
Sum finanskostnader		1 955 326	2 464 147
Netto finans		-1 941 990	-2 439 871
Ordinært resultat før skattekostnad		7 265 171	5 636 532
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 265 171	5 636 532
Årsresultat		7 265 171	5 636 532
Totalresultat		7 265 171	5 636 532
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 265 171	5 636 532
Sum overføringer og disponeringer		7 265 171	5 636 532



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		260 525 076	260 531 543
Sum varige driftsmidler		260 525 076	260 531 543
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		260 525 076	260 531 543
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		777	777
Andre fordringer		12 169	350 590
Sum fordringer		12 946	351 367
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 227 829	2 674 093
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 227 829	2 674 093
Sum omløpsmidler		3 240 776	3 025 460
SUM EIENDELER		263 765 851	263 557 003

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		610 000	610 000
Sum innskutt egenkapital		610 000	610 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		88 904 956	81 639 785
Sum opptjent egenkapital		88 904 956	81 639 785
Sum egenkapital		89 514 956	82 249 785
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		94 413 469	102 983 346
Øvrig langsiktig gjeld		78 121 500	78 121 500
Sum annen langsiktig gjeld		172 534 969	181 104 846
Sum langsiktig gjeld		172 534 969	181 104 846
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 739	2 842
Leverandørgjeld		1 708 187	199 530
Sum kortsiktig gjeld		1 715 927	202 372
Sum gjeld		174 250 896	181 307 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		263 765 851	263 557 003



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 536589

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 683 616
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SVERRE
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 989 683 616
BORETTSLAGET SVERRE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 452 410	11 132 351
Sum inntekter		14 452 410	11 132 351
Kostnader			
Lønnskostnad		198 101	165 446
Annen driftskostnad		5 047 149	2 890 502
Sum kostnader		5 245 250	3 055 948
Driftsresultat		9 207 160	8 076 403
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 336	24 276
Sum finansinntekter		13 336	24 276
Annen finanskostnad		1 955 326	2 464 147
Sum finanskostnader		1 955 326	2 464 147
Netto finans		-1 941 990	-2 439 871
Ordinært resultat før skattekostnad		7 265 171	5 636 532
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 265 171	5 636 532
Årsresultat		7 265 171	5 636 532
Totalresultat		7 265 171	5 636 532
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 265 171	5 636 532
Sum overføringer og disponeringer		7 265 171	5 636 532



Organisasjonsnr: 989 683 616
BORETTSLAGET SVERRE

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 260 525 076 260 531 543
Sum varige driftsmidler 260 525 076 260 531 543

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 260 525 076 260 531 543

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 777 777
Andre fordringer 12 169 350 590
Sum fordringer 12 946 351 367

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 3 227 829 2 674 093
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 3 227 829 2 674 093

Sum omløpsmidler 3 240 776 3 025 460

SUM EIENDELER 263 765 851 263 557 003

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 610 000 610 000
Sum innskutt egenkapital 610 000 610 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	88 904 956	81 639 785
Sum opptjent egenkapital	88 904 956	81 639 785
Sum egenkapital	89 514 956	82 249 785
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	94 413 469	102 983 346
Øvrig langsiktig gjeld	78 121 500	78 121 500
Sum annen langsiktig gjeld	172 534 969	181 104 846
Sum langsiktig gjeld	172 534 969	181 104 846
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 739	2 842
Leverandørgjeld	1 708 187	199 530
Sum kortsiktig gjeld	1 715 927	202 372
Sum gjeld	174 250 896	181 307 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	263 765 851	263 557 003



Organisasjonsnr: 989 683 616
BORETTSLAGET SVERRER

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

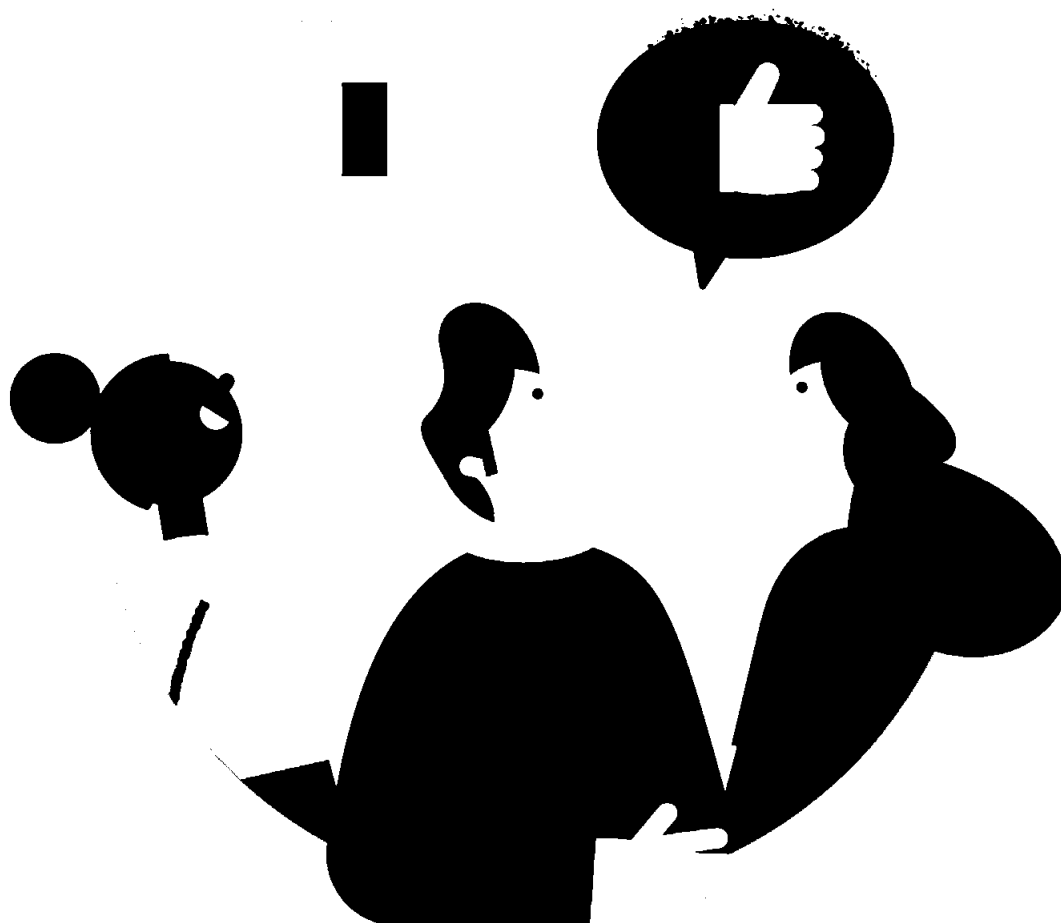
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Borettslaget Sverre

Digitalt årsmøte avholdes 27. juni - 30. juni 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Sverre vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 27. juni kl 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 30. juni kl 09:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 27. juni og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 30. juni

Selskapsnummer: 0639 **Selskapsnavn** Borettslaget Sverre

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Valg av møteleder

Som møteleder ble borettslagets styreleder foreslått.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Bjørn Karsten Ruen og Ronny Hansen velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 244 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:**

Automatisk brannvarsling

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å beslutte om avtalen om direkte varsling til brann- og redningsetaten sies opp eller videreføres.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Takterrasse

Forslag til vedtak: Kjøpe inn flere møbler

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, og 2 varamedlemmer. Sett max 3 kryss.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Mona Tala Ghaeny	
Styreleder	Torben Lindstad	
Varamedlem	Anitra Wolland	
Varamedlem	Tone Johnsen	
Varamedlem	Torben Lindstad	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Det skal velges 1 delegert med 1 vara. Sett max 2 kryss.

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Knut Magne Rikardsen Aalborg	
Varadelegert	Torben Lindstad	

Valg av valgkomité

Det skal velges 2 medlemmer. Sett max 2 kryss.

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Bjørn Karsten Ruen	
Medlem	Anitra Wolland	

Skjemaet legges i postkassen til styret i Ekebergveien 5C innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Sverre. Avstemningen åpner 27. juni kl. 09:00 og lukker 30. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/639>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Automatisk brannvarsling
7. Takterasse
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegert til OBOS generalforsamling
10. Valg av vara for delegert til OBOS generalforsamling
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Sverre

Knut Magne Rikardsen Aalborg

Torben Lindstad

Harald Skjønsfjell

Jan Olav Werner

Nina Wikstøl



Sak 1

Valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som møteleder ble borettslagets styreleder foreslått.

Forslag til vedtak

Styreleder er valgt.



Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 3

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Bjørn Karsten Ruen og Ronny Hansen.

Forslag til vedtak

Bjørn Karsten Ruen og Ronny Hansen foreslås til å signere protokollen.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

1. 0639 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Magne Rikardsen Aalborg	Ekebergveien 5 A
Nestleder	Torben Lindstad	Ekebergveien 5 C
Styremedlem	Harald Skjønsvell	Hagebysvingen 54
Styremedlem	Jan Olav Werner	Ekebergveien 5 C
Styremedlem	Nina Wikstøl	Ekebergveien 5 A
Varamedlem	Tone Johnsen	Ekebergveien 5 A
Varamedlem	Tina Meffert	Kisavegen 45

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Knut Magne Rikardsen Aalborg Ekebergveien 5 A

Varadelegert

Torben Lindstad Ekebergveien 5 C

Valgkomiteen

Bjørn Karsten Ruen Postboks 116
Anitra Wolland Ekebergveien 5 B

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Borettslaget Sverre

Borettslaget består av 122 andelsleiligheter.

Borettslaget Sverre er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989683616, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Ekebergveien 5 A
Ekebergveien 5 B
Ekebergveien 5 C

Gårds- og bruksnummer:

233 536 537 538

Første innflytting skjedde i 2007. Tomten, kjøpt i 2007, er på 1 390 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Borettslaget Sverre har ingen ansatte.



Borettslaget Sverre

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskaps sjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 7 476 451.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at felleskostnadene ble redusert med 20 % fra 01.08.2020.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 245 250.

Resultat

Årets resultat på kr 7 265 171 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 6 975 959 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 289 212.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 524 849 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 496 000,- til ordinært drifts- og vedlikehold, og kr 3 750 000,- til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av fasade.



Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Sverre.

Lån

Borettslaget Sverre har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte fra kr 110 939,- ekskl. mva. til kr 113 712,- ekskl. mva. fra 01.01.2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Honorar til andre enn styremedlemmer

Ausra Aalborg har bistått styret som rådgiver i fasadeprosjektet. Styret har i denne forbindelse honorert Ausra Aalborg med 50.000 kroner. Aalborg har relevant erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, samtidig som hun ivaretar eierinteressene som andelseier. Aalborgs fokus i prosjektet er oppfølging av kvaliteten på arbeidene som utføres, og at det blir valgt løsninger som er til fordel for borettslaget.

SAMEIENE

Borettslaget er medeier i sameiene Nye Gamlebyen Garasjesameie og Nye Gamlebyen Utomhussameie. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Borettslaget Sverre

Regnskapene for Nye Gamlebyen Utomhussameie for 2019 og 2020 er fortsatt ikke ferdigstilt eller godkjent. Borettslaget Sverre har derfor i sitt regnskap for 2020 medtatt de kostnader som er vedtatt i budsjett og som faktisk er utbetalt fra Borettslaget Sverre til Utomhussameiet. Dette utgjør 172.400 kroner.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Sverre

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Sverres årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Sverre



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 17. juni 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BORETTSLAGET SVERRE ORG.NR. 989 683 616, KUNDENR. 639

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 823 088	1 927 767	2 823 088	1 524 849
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 265 171	5 636 532	2 347 000	-2 514 400
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 593 918	-1 881 488	-1 731 000	-2 018 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-6 975 959	-2 859 723	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	21	6 467	-2 205	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 298 239	893 116	616 000	-4 532 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 524 849	2 820 883	3 439 088	-3 007 551
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 240 776	3 025 460		
Kortsiktig gjeld		-1 715 927	-202 372		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 524 849	2 823 088		



Borettslaget Sverre

BORETTSLAGET SVERRER ORG.NR. 989 683 616, KUNDENR. 639

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		3 549 244	4 342 734	4 331 112	3 519 744
Innkrevde felleskostnader	2	3 831 035	3 824 394	4 580 888	3 371 256
Andre inntekter	3	96 172	105 500	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		7 476 451	8 272 628	8 912 000	6 891 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 173	-20 445	-20 500	-20 500
Styrehonorar	5	-179 928	-145 001	-145 000	-145 000
Revisjonshonorar	6	-6 375	-10 156	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-138 675	-135 160	-140 000	-143 000
Konsulenthonorar	7	-13 411	-160 134	-50 000	-90 000
Kontingenter		-24 400	-24 400	0	-24 400
Drift og vedlikehold	8	-2 565 009	-410 966	-1 091 000	-4 246 000
Forsikringer		-228 701	-158 565	-342 000	-342 000
Kommunale avgifter	9	-848 815	-789 587	-850 000	-856 000
Kostnader sameie	21	-399 238	-172 800	-352 800	-352 800
Energi/fyring	10	-5 887	-250 308	-220 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-544 023	-548 174	-560 000	-560 000
Andre driftskostnader	11	-272 615	-230 251	-251 700	-806 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 245 250	-3 055 948	-4 030 000	-7 813 400
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		2 231 201	5 216 680	4 882 000	-922 400
Innbetalt andel fellesgjeld		6 975 959	2 859 723	0	0
DRIFTSRESULTAT		9 207 160	8 076 403	4 882 000	-922 400
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 336	24 276	0	0
Finanskostnader	13	-1 955 326	-2 464 147	-2 535 000	-1 592 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 941 990	-2 439 871	-2 535 000	-1 592 000
ÅRSRESULTAT		7 265 171	5 636 532	2 347 000	-2 514 400
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	5 636 532		
Til annen egenkapital		7 265 171	0		



Borettslaget Sverre

BORETTSLAGET SVERRER ORG.NR. 989 683 616, KUNDENR. 639

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	243 430 000	243 430 000
Tomt		16 975 000	16 975 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	120 076	126 543
SUM ANLEGGSMIDLER		260 525 076	260 531 543
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		777	777
Forskuddsbetalte kostnader		0	170 562
Andre kortsiktige fordringer	15	7 016	64 639
Energiavregning	19	5 153	115 389
Driftskonto OBOS-banken		1 088 400	1 260 009
Sparekonto OBOS-banken		2 139 430	1 414 084
SUM OMLØPSMIDLER		3 240 776	3 025 460
SUM EIENDELER		263 765 851	263 557 003
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 122 * 5000		610 000	610 000
Annen egenkapital	16	88 904 956	81 639 785
SUM EGENKAPITAL		89 514 956	82 249 785
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	94 413 469	102 983 346
Borettsinnskudd	18	78 121 500	78 121 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		172 534 969	181 104 846
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 708 187	199 530
Påløpte renter		7 739	2 842
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 715 927	202 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		263 765 851	263 557 003
Pantstillelse	20	260 405 000	260 405 000
Garantiansvar	21	172 543	45 697



Borettslaget Sverre

Oslo, 15.06.2021
Styret i Borettslaget Sverre

Knut M. Rikardsen Aalborg /s/ Harald Skjønsfjell /s/ Jan Olav Werner /s/

Nina Wikstøl /s/ Torben Lindstad /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.

INNETEKTER

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.

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.



Borettslaget Sverre

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 611 435
Kabel-tv	219 600
Kapitalkostnader på IN-lån	3 904 396
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-355 152
Overført til kapitalkostnader	-3 549 244
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 831 035

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Leieinntekt Viken Fiber	95 625
Nettinnbetalinger	78
Nøkler	469
SUM ANDRE INNTEKTER	96 172

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 370
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	7 197
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 173

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 2019/2020, og er på kr 179 928.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 375.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 411
SUM KONSULENTHONORAR	-13 411



Borettslaget Sverre

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-292 160
Malercompaniet Oslo AS	-578 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-870 285
Drift/vedlikehold bygninger	-1 306 135
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 145
Drift/vedlikehold heisanlegg	-133 062
Drift/vedlikehold brannsikring	-106 627
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-118 496
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-17 625
Egenandel forsikring	-4 342
Kostnader dugnader	-6 293
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 565 009

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-430 572
Renovasjonsavgift	-418 243
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-848 815

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-987
Andre fyringskostnader	-4 900
SUM ENERGI / FYRING	-5 887

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 600
Container	-15 589
Lyspærer og sikringer	-3 640
Vaktmestertjenester	-72 792
Renhold ved firmaer	-158 981
Andre fremmede tjenester	-3 166
Trykksaker	-1 550
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 950
Andre kontorkostnader	-1 972
Telefon, annet	-5 274
Porto	-3 158
Bank- og kortgebyr	-2 944
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-272 615



Borettslaget Sverre

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	750
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 549
Andre renteinntekter	37
SUM FINANSINNTEKTER	13 336

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 255 290
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-700 036
SUM FINANSKOSTNADER	-1 955 326

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2008	243 430 000
SUM BYGNINGER	243 430 000

Tomten ble kjøpt i 2008.
Gnr.233/bnr.536 M. flere

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

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	7 016
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 016

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	10 815 083
Egenkapital fra IN tidligere	75 541 256
Egenkapital fra IN 2020	6 975 959
Reduksjon EK fra IN	-4 427 342
SUM ANNEN EGENKAPITAL	88 904 956

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



Borettslaget Sverre

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS (Tidligere Handelsbanken)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2008	-182 283 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 758 898
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 593 918
Nedbetalt tidligere, IN	75 541 256
Nedbetalt i år, IN	6 975 959

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-94 413 469**

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig innskudd i 2008 -78 121 500

SUM BORETTSINNSKUDD **-78 121 500**

NOTE: 19

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -494 016

SUM INNETEKTER **-494 016**

KOSTNADER

Administrasjon 74 261

Strøm 424 908

SUM KOSTNADER **499 169**

SUM ENERGIAVREGNING **5 153**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	78 121 500
Pantelån	94 413 469
Beregnete IN-forpliktelser	78 089 873
TOTALT	250 624 842



Borettslaget Sverre

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	243 430 000
Tomt	16 975 000
TOTALT	260 405 000

NOTE: 21

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Sverre Borettslag eier 6226/9908 (62,83%) av Nye Gamlebyen Utomhussameie.

Resten av selskapet eies av Eufemia borettslag.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden (118 848,-) i Nye Gamlebyen utomhussameie.

Selskapets andel i Utomhussameiet vises i balansen.

Selskapet andel av driftkostnader i Utomhussameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Det utarbeides eget regnskap for Nye Gamlebyen Utomhussameie som danner grunnlag for postene som skal innarbeides i Sverre borettslags regnskap.

Det er uenighet om rettmessigheten av kostnader og fordringer som er påført/forsøkt påført Utomhussameie.

Regnskapet for Utomhussameiet er verken godkjent for 2019 eller 2020.

Styret i Sverre borettslag har ikke innarbeidet i borettslaget regnskap, poster fra Utomhussameiet for 2019.

Styret mener dette er det beste estimatet man har for innarbeidelse.

Styret i Sverre brl. er kjent med at styret i Eufemia brl. har en annen vurdering av dette.

Det er usikkerhet knyttet til postene som skal innarbeides fra Utomhussameiet, men styret er av den oppfatning at det ikke er sannsynlighetsovervekt for at Sverre vil få betalingsplikt for kravene fra Eufemia.

Totalt sett synes det som om Eufemia mener de har et krav på 70.267 kroner, men som Sverre er uenig i.

Selskapet eier 25/149 deler av Nye Gamlebyen Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld (53 695,-) i Garasjesameiet.

Selskapets andel i Garasjesameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapet andel av driftkostnader og årsresultat i Garasjesameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameienes regnskap.



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i 2020 gjennomført totalt 20 styremøter med totalt 110 saker på agendaen. Det er totalt nedlagt et firesifret antall timer med arbeid for borettslaget fra styret og bidragsyttere i 2020. Årsmøte har blitt avholdt digitalt i juni 2020, og i tillegg har et informasjonsmøte blitt avholdt for andelseiere og beboere i februar 2020.

Fokus for styret i 2020 har i hovedsak vært vedlikehold og rehabilitering, mer kostnadseffektiv drift av borettslaget, og bedre informasjonsdeling med beboere og andelseiere gjennom Vibbo.

Det har blitt igangsatt fasaderehabiliteringsprosjekt. Dette har i 2020 blitt helt ferdigstilt på baksider, og rehabilitering av øvrige fasader, samt utbedring av berørte leiligheter og boder, er planlagt ferdigstilt i 2021. Rehabilitering av tak er også planlagt i 2021.

I forbindelse med fjellsikring så har løsmasser ved 5A og 5C blitt fjernet og fraktet til godkjent deponi, og en levegg bak 5A har blitt utbedret. Borettslaget Sverre har også som majoritetsiere fått kontroll i utomhussameiet i desember 2020. Som følge av dette er det i 2021 planlagt oppfølging av sikring og vedlikehold.

Det har blitt tatt opp lån på kr 7,5 MNOK for finansiering av rehabilitering. Det har ikke vært behov for å utbetale lånet i 2020, men styret forventer at lånet vil måtte utbetales i 2021. Størstedelen av lånet forventes imidlertid også nedbetalt i 2021.

I parallell med vedlikehold og rehabilitering har styret redusert ordinære kostnader. Fellesutgiftene har blitt redusert med 20 % siden august 2020. Det er ikke forventet behov for økning av fellesutgiftene i 2021.

Styret

Styret kan kontaktes via e-post: sverre@styrommet.net. Styret har også en styretelefon, tlf. 915 77 374.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borettslaget Sverre har avtale om vaktmestertjeneste med Oslo Bygårdsdrift.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Anker Renhold AS om renhold av fellesarealene.



Parkering

En del av andelseierne eier garasjeplass i Nye Gamlebyen Garasjesameie, gnr. 533, bnr. 4 i Oslo. Disse mottar egne fakturaer fra Garasjesameiet.

Når det omsettes leiligheter i borettslaget må det foretas eierskifte og tinglysning for både leiligheten og garasjeplassen, da disse ligger i to forskjellige selskaper. Megler/selger er ansvarlig for at dette blir gjort. Se Garasjesameiets vedtekter § 6 om hvem som kan eie garasjeplass. Det påløper dokumentavgift, tinglysningsgebyr og eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass. Det er viktig at egen melding om eierskifte sendes til OBOS avd. Medlemslag obospost@obos.no når salg er gjennomført og tinglyst.

Omsetning av garasjeplasser mellom bruksretthavere i Nye Gamlebyen Garasjesameie må godkjennes av styret først, se vedtektenes § 5.

Nøkler/skilt

Nøkler til hovedinngangen kan bestilles hos styret. Nøkler til egen leilighet må bestilles av andelseier. Endringer av navn på porttelefon må andelseier utføre selv. Brukerveiledning kan fås fra styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89277051. 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, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 30.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Borettslaget Sverre er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2021 Fasaderehabilitering



Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 244.000.

Styrets innstilling

Styre innstiller positivt til forslaget

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 244 000.



Sak 6

Automatisk brannvarsling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Borettslaget har avtale om automatisk varsling til til brann- og redningsetaten i Oslo Kommune. Automatisk varsling omfatter både hver blokk og hver enkelt av de 122 leilighetene. Denne avtalen har ved flere anledninger medført unødvendige utrykninger, som har medført kostnader for både borettslaget og beboere. Til orientering har Borettslaget Eufemia ikke avtale om automatisk brannvarsling til brann og redningsetaten. Det er kun sykehus, eldre- og dagsenter som har pliktig direktevarsling til brann og redningsetaten.

Borettslaget har i dag et varslingsanlegg som er 13 år gammel, og som støtter kun 2G-nett. I følge Telenor skal 2G-nettet legges ned i 2025. Borettslaget har over flere år mottatt flere ukentlige feilsituasjoner. Styret arbeider med å finne tilbud på nye varslingsystemer.

Styret ønsker å vurdere om avtalen med direkte oppkobling til brann- og redningsetaten bør sies opp. Dette for å unngå unødige utrykninger. Beboerne vil da selv bli ansvarlige for å varsle brannvesenet ved brann. I dag er beboerne selv ansvarlige for å varsle brannvesenet ved falsk alarm, og må eventuelt betale for falsk utrykning.

Styrets innstilling

Styret innstiller positivt til forslaget

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å beslutte om avtalen om direkte varsling til brann- og redningsetaten sies opp eller videreføres.



Sak 7

Takterrasse

Forslag fremmet av: Torstein Alvestad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Gjør det litt mer koselig på taket? Kjøpe inn flere solsenger så flere kan ligge å sole seg samtidig! Sann som det er nå så er det plass til bare 2 om du ikke ligger på det harde betongdekket! Bytte ut benkene med sikkert bord og stoler? Sann som i Ekebergveien 5D

Kanskje kjøpe inn puttekasse så det ikke ser helt bomba ut i oppgangen litt flere planter osv, nytt terrasedekke? Skjønner at det koster!

Men dere skjønner hva jeg mener! Gjør litt mer ut av takterrassen er vel det jeg vil frem til!

Forslag til vedtak

Kjøpe inn flere møbler



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen har gjennomført intervju av kandidater og innstiller følgende personer til tillitsverv i borettslaget Sverre:

A. Som styremedlemmer foreslås

Navn: Torben Lindstad

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Tone Johansen

2. Navn: Anita Wolland

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Mona Tala Ghaeny

För att jag har kontroll, lösningsorienterad, kvick och god till att snacka med folk. Rak och ärlig, snackar heller inte runt gröten. Veldig trevlig också.

Torben Lindstad

Et godt resultat av de tillitsvalgtes arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboere og andelseiere. Som utdannet økonom og min praktiske erfaring kan jeg bidra med god forvaltning og drift av borettslaget. Dette gjennom blant annet effektiv bruk av anbud og oppfølging av avtaler og kontrakter. Jeg har bred og god kompetanse som er nyttig for borettslaget. Videre har jeg de personlige egenskapene som er viktige i et slikt tillitsverv. Blant annet har jeg gode samarbeidsevner, stor rettferdighetssans, høy arbeidskapasitet og behandler folk rundt meg bra.

Jeg er 43 år, og har bodd i borettslaget med min kone og to barn siden 2009.

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Anitra Wolland

Tone Johnsen

Torben Lindstad

Et godt resultat av de tillitsvalgtes arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboere og andelseiere. Som utdannet økonom og min praktiske erfaring



kan jeg bidra med god forvaltning og drift av borettslaget. Dette gjennom blant annet effektiv bruk av anbud og oppfølging av avtaler og kontrakter. Jeg har bred og god kompetanse som er nyttig for borettslaget. Videre har jeg de personlige egenskapene som er viktige i et slikt tillitsverv. Blant annet har jeg gode samarbeidsevner, stor rettferdighetssans, høy arbeidskapasitet og behandler folk rundt meg bra.

Jeg er 43 år, og har bodd i borettslaget med min kone og to barn siden 2009.

Vedlegg

1. 20210430 Fra OBOS Verv og kandidater 2021.pdf

2. 20210228 Innstilling valgkomiteen.pdf



5/20/2021

<https://mail.styrommet.no/print/printmessage>

SV: Verv og kandidater 2021

4/30/21 9:02 AM

From: Oda Kristin Borgesen <oda.kristin.borgesen@obos.no>

To: Borettslaget Sverre <sverre@styrommet.no>

Hei

Se vedlagt.

Med vennlig hilsen
Oda Kristin Borgesen, Rådgiver eiendomsforvaltning
Avdeling medlemslag
Tlf: +4722865415

Hammersborg Torg 1 | Pb.6666, St.Olavs plass, 0129 Oslo
Telefon: | www.obos.no | www.styrommet.no | www.vibbo.no

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Borettslaget Sverre <sverre@styrommet.no>

Sendt: fredag 30. april 2021 07:40

Til: Oda Kristin Borgesen <oda.kristin.borgesen@obos.no>

Emne: Verv og kandidater 2021

Hei,

Er det kommet inn innstilling fra valgkomiteen på kandidater til verv i Borettslaget Sverre for 2021?

Vil du i så fall videresende, slik at vi kan oppdatere årsmøteinnkallingen?

Mvh Knut Magne Aalborg
Styreleder, Borettslaget Sverre

Attachments:

- 0639 Borettslaget Sverre.docx

30 av 38

<https://mail.styrommet.no/print/printmessage>

1/1



0639 Borettslaget Sverre

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Knut Magne Rikardsen Aalborg

Navn: Harald Skjønsvell

Navn: Jan Olav Werner

Navn: Nina Wikstøl

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Torben Lindstad

Adresse: Ekebergveien 5C

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Tone Johansen

Adresse Ekebergveien 5A

2. Navn: Anitra Wolland

Adresse: Ekebergveien 5B

E-postadresse: anitr-wo@online.no

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Knut Magne Rikardsen Aalborg

Adresse Ekebergveien 5A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Torben Lindstad

Adresse: Ekebergveien 5C

D. Som valgkomité foreslås:

Navn Bjørn Karsten Ruen

Adresse Postboks 116

Navn: Anitra Wolland

Adresse: Ekebergveien 5B

Dato: 28.02.2021 I valgkomiteen for Borettslaget Sverre

Anitra Wolland (sign)

Bjørn Karsten Ruen(sign)



Sak 9

Valg av delegert til OBOS generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Knut Magne Rikardsen Aalborg foreslås som delegert til OBOS generalforsamling



Sak 10

Valg av vara for delegert til OBOS generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Torben Lindstad foreslås som vara for delegert til OBOS generalforsamling



Sak 11

Valg av valgkomité

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Bjørn Karsten Ruen og Anitra Wolland foreslås som valgkomité



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.