



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 27.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 041 055	14 452 410
Sum inntekter		7 041 055	14 452 410
Kostnader			
Lønnskostnad		285 454	198 101
Annen driftskostnad		6 710 658	5 047 149
Sum kostnader		6 996 112	5 245 250
Driftsresultat		44 943	9 207 160
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 588	13 336
Sum finansinntekter		24 588	13 336
Annen finanskostnad		1 444 512	1 955 326
Sum finanskostnader		1 444 512	1 955 326
Netto finans		-1 419 924	-1 941 990
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 374 981	7 265 171
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 374 981	7 265 171
Årsresultat		-1 374 981	7 265 171
Totalresultat		-1 374 981	7 265 171
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 374 981	7 265 171
Sum overføringer og disponeringer		-1 374 981	7 265 171



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		260 755 358	260 525 076
Sum varige driftsmidler		260 755 358	260 525 076
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		260 755 358	260 525 076
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 871	777
Andre fordringer		725 824	12 169
Sum fordringer		736 694	12 946
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 190 426	3 227 829
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 190 426	3 227 829
Sum omløpsmidler		4 927 121	3 240 776
SUM EIENDELER		265 682 479	263 765 851

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		610 000	610 000
Sum innskutt egenkapital		610 000	610 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		87 529 974	88 904 956
Sum opptjent egenkapital		87 529 974	88 904 956
Sum egenkapital		88 139 974	89 514 956
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		98 751 436	94 413 469
Øvrig langsiktig gjeld		78 121 500	78 121 500
Sum annen langsiktig gjeld		176 872 936	172 534 969
Sum langsiktig gjeld		176 872 936	172 534 969
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 658	7 739
Leverandørgjeld		388 666	1 708 187
Annen kortsiktig gjeld		272 244	
Sum kortsiktig gjeld		669 569	1 715 927
Sum gjeld		177 542 505	174 250 896
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		265 682 479	263 765 851



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 643936

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 27.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.07.2022



Organisasjonsnr: 989 683 616
BORETTSLAGET SVERRE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 041 055	14 452 410
Sum inntekter		7 041 055	14 452 410
Kostnader			
Lønnskostnad		285 454	198 101
Annen driftskostnad		6 710 658	5 047 149
Sum kostnader		6 996 112	5 245 250
Driftsresultat		44 943	9 207 160
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 588	13 336
Sum finansinntekter		24 588	13 336
Annen finanskostnad		1 444 512	1 955 326
Sum finanskostnader		1 444 512	1 955 326
Netto finans		-1 419 924	-1 941 990
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 374 981	7 265 171
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 374 981	7 265 171
Årsresultat		-1 374 981	7 265 171
Totalresultat		-1 374 981	7 265 171
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 374 981	7 265 171
Sum overføringer og disponeringer		-1 374 981	7 265 171



Organisasjonsnr: 989 683 616
BORETTSLAGET SVERRE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 260 755 358 260 525 076
Sum varige driftsmidler 260 755 358 260 525 076

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 260 755 358 260 525 076

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 10 871 777
Andre fordringer 725 824 12 169
Sum fordringer 736 694 12 946

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 4 190 426 3 227 829
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 4 190 426 3 227 829

Sum omløpsmidler 4 927 121 3 240 776

SUM EIENDELER 265 682 479 263 765 851

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	87 529 974	88 904 956
Sum opptjent egenkapital	87 529 974	88 904 956
Sum egenkapital	88 139 974	89 514 956
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	98 751 436	94 413 469
Øvrig langsiktig gjeld	78 121 500	78 121 500
Sum annen langsiktig gjeld	176 872 936	172 534 969
Sum langsiktig gjeld	176 872 936	172 534 969
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 658	7 739
Leverandørgjeld	388 666	1 708 187
Annen kortsiktig gjeld	272 244	
Sum kortsiktig gjeld	669 569	1 715 927
Sum gjeld	177 542 505	174 250 896
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	265 682 479	263 765 851



Organisasjonsnr: 989 683 616
BORETTSLAGET SVERRE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2022

Borettslaget Sverre

27. juni 2022

Selskapsnummer: 639





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Sverre

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

Dato for årsmøtet:

27. juni 2022 kl. 18:30, Oslo Hospital, Ekebergveien 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Vi minner med dette om generalforsamling (årsmøte) som avholdes mandag 27. juni kl 1830 på Oslo Hospital, samt beboermøtet samme sted kl 1730-1830.

For mer informasjon, se innkalling på Vibbo:

<https://vibbo.no/borettslaget-sverre/nyheter/2022-6-17-innkalling-til-generalforsamling>

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Sverre



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Forretningsorden
- b) Valg av møteleder
- c) Godkjenning av de stemmeberettigede
- d) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- e) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 0639.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Torben Lindstad 2 år Adresse: Ekebergveien 5C

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Torben Lindstad ble på generalforsamlingen i 2021 valgt som styremedlem i 2 år, frem til 2023. Dersom Torben Lindstad ikke blir valgt som styreleder, fortsetter han som ordinært styremedlem i 1 år til.

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Harald Skjønsvjell 1 år Adresse Hagebysvingen 54

Navn: Sverre Steen 2 år Adresse: Ekebergveien 5C

Navn: Nina Wikstøl 1 år Adresse Ekebergveien 5A

Navn: Nora Farstadvoll 2 år Adresse: Ekebergveien 5C

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Anna HødalBonnegolt Adresse; Ekebergveien 5A

2. Navn: Scott Morris Adresse: Ekebergveien 5C

3. Navn: Mona Tala Ghaeny Adresse: Ekebergveien 5A



D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Torben Lindstad Adresse 5C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Harald Skjønsfjell Adresse:

Dato: 18.06.2022 I valgkomiteen for Borettslaget Sverre

Anitra Wolland Bjørn K. Ruen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- 1. Torben Lindstad
Valgkomiteens innstilling:

Torben Lindstad ble på generalforsamlingen i 2021 valgt som styremedlem i 2 år, frem til 2023. Dersom Torben Lindstad ikke blir valgt som styreleder, fortsetter han som ordinært styremedlem i 1 år til.

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- 1. Torben Lindstad
Valgkomiteens innstilling:

Torben Lindstad ble på generalforsamlingen i 2021 valgt som styremedlem i 2 år, frem til 2023. Dersom Torben Lindstad ikke blir valgt som styreleder, fortsetter han som ordinært styremedlem i 1 år til.

- 2. Harald Skjønsfjell
Valgkomiteens innstilling
- 3. Nina Wikstøl
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:



- 1. Torben Lindstad
Valgkomiteens innstilling:

Torben Lindstad ble på generalforsamlingen i 2021 valgt som styremedlem i 2 år, frem til 2023. Dersom Torben Lindstad ikke blir valgt som styreleder, fortsetter han som ordinært styremedlem i 1 år til.

- Morris Scott
Ønske om å bidra med arbeid til borettslagets beste og skape et godt bomiljø.
- Nora Farstadvoll
Valgkomiteens innstilling
- Sverre Steen
Valgkomiteens innstilling

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. Anna Hødal Bonnegolt
Valgkomiteens innstilling
- 2. Scott Morris
Valgkomiteens innstilling
- 3. Mona Tala Ghaeny
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- 1. Bjørn Karsten Ruen
- 2. Benkeforslag



Sak 5

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Torben Lindstad
Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Harald Skjønsfjell
Valgkomiteens innstilling



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Magne Rikardsen Aalborg	Ekebergveien 5 A
Styremedlem	Torben Lindstad	Ekebergveien 5 C
Styremedlem	Harald Skjønsfjell	Hagebysvingen 54
Styremedlem	Jan Olav Werner	Ekebergveien 5 C
Styremedlem	Nina Wikstøl	Ekebergveien 5 A
Varamedlem	Tone Johnsen	Ekebergveien 5 A
Varamedlem	Anitra Wolland	Ekebergveien 5 B

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.

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 1390 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 Sverre har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 6 711 055.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 996 112.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 704 981 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 330 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerer for IN-innbetalinger er kr 1 374 981.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 4 257 552 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2022. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 25%. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Andre honorarer

Ausra Aalborg har bistått styret som rådgiver i fasadeprosjektet. Styret har i denne forbindelse honorert Ausra Aalborg med 50.000 kroner for oppfølging i 2020 og 50.000 for oppfølging i 2021. Beløpene er utbetalt i 2021. 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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 335 000 til diverse vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 høyere energikostnader i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er på kr 269 686 mot kr 252 550 i 2021. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Sverre.

Lån

Borettslaget Sverre har to lån i OBOS Banken.

Det er to annuitetslån. Det ene har halvårlige forfall og en flytende effektiv rente på 2,06%.

Det andre har månedlige forfall og en flytende effektiv rente på 2,09%.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er på kr 145 696. Økningen fra 2021 er på kr 3556.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 25% fra 01.03.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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



Til generalforsamlingen i Borettslaget Sverre

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Sverres årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, Årsrapport 0639.pdf
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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Oslo, 14. juni 2022
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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 524 849	2 823 088	1 524 849	4 257 552
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 374 981	7 265 171	-2 514 400	2 459 800
Tillegg for nye langsiktige lån 16	7 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-2 332 033	-1 593 918	-2 018 000	-2 491 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	-330 000	-6 975 959	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	-2 262	6 467	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-342 192	0	0	0
Korreksjon IB Utomhussameie	114 171	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 732 703	-1 298 239	-4 532 400	-31 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 257 552	1 524 849	-3 007 551	4 226 352
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	4 927 121	3 240 776		
Kortsiktig gjeld	-669 569	-1 715 927		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 257 552	1 524 849		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 318 241	3 549 244	3 519 744	3 382 716
Innkrevde felleskostnader	2	3 371 788	3 831 035	3 371 256	4 322 284
Andre inntekter	3	21 026	96 172	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 711 055	7 476 451	6 891 000	7 725 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-41 454	-18 173	-20 500	-45 000
Styrehonorar	5	-244 000	-179 928	-145 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-7 375	-6 375	-7 500	-10 000
Andre honorarer		-100 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-142 140	-138 675	-143 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-121 297	-13 411	-90 000	-50 000
Kontingenter		-24 400	-24 400	-24 400	-24 400
Drift og vedlikehold	8	-3 770 900	-2 565 009	-4 246 000	-335 000
Forsikringer		-252 550	-228 701	-342 000	-275 000
Kommunale avgifter	9	-859 957	-848 815	-856 000	-880 000
Kostnader sameie	21	-478 917	-399 238	-352 800	-187 800
Energi/fyring		-164 594	-5 887	-220 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-544 487	-544 023	-560 000	-575 000
Andre driftskostnader	10	-244 043	-272 615	-806 200	-285 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 996 112	-5 245 250	-7 813 400	-3 667 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-285 057	2 231 201	-922 400	4 057 800
Innbetalt andel fellesgjeld		330 000	6 975 959	0	0
DRIFTSRESULTAT		44 943	9 207 160	-922 400	4 057 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 588	13 336	0	0
Finanskostnader	12	-1 444 512	-1 955 326	-1 592 000	-1 598 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 419 924	-1 941 990	-1 592 000	-1 598 000
ÅRSRESULTAT		-1 374 981	7 265 171	-2 514 400	2 459 800
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	7 265 171		
Fra annen egenkapital		-1 374 981	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	243 430 000	243 430 000
Tomt		16 975 000	16 975 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	350 358	120 076
SUM ANLEGGSMIDLER		260 755 358	260 525 076
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 871	777
Andre kortsiktige fordringer	14	73 091	7 016
Energiavregning	18	652 733	5 153
Driftskonto OBOS-banken		30 559	1 088 400
Sparekonto OBOS-banken		4 159 868	2 139 430
SUM OMLØPSMIDLER		4 927 121	3 240 776
SUM EIENDELER		265 682 479	263 765 851
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 122 * 5000		610 000	610 000
Annen egenkapital	15	87 529 975	88 904 956
SUM EGENKAPITAL		88 139 975	89 514 956
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	98 751 436	94 413 469
Borettsinnskudd	17	78 121 500	78 121 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		176 872 936	172 534 969
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		388 666	1 708 187
Påløpte renter		8 658	7 739
Annen kortsiktig gjeld	19	272 244	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		669 569	1 715 927
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		265 682 479	263 765 851



9

Borettslaget Sverre

Pantstillelse	20	267 405 000	260 405 000
Garantiansvar	21	48 285	172 543

Oslo, 01.06.2022

Styret i Borettslaget Sverre

Knut M. Rikardsen Aalborg

Torben Lindstad

Harald Skjønsfjell

Jan Olav Werner

Nina Wikstøl

**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.

SKATTETREKSKONTO

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 inntektføres 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.

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	3 151 752
Kabel-tv	219 600
Eiendomsskatt	436
Kapitalkostnader på IN-lån	3 292 395
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	25 846
Overført til kapitalkostnader	-3 318 241
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 371 788

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viken Fiber AS	20 625
Nøkler	401
SUM ANDRE INNTEKTER	21 026

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-41 454
SUM PERSONALKOSTNADER	-41 454

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 2020/2021, og er på kr 244 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 375
OBOS Prosjekt AS	-105 374
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 548
SUM KONSULENTHONORAR	-121 297

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

Obos prosjekt	-29 251
Oslo Bygg og Renovering Junai Mtchedlize	-37 500
Malercompagniet Oslo AS	-3 433 438
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 500 188
Drift/vedlikehold bygninger	-40 293
Drift/vedlikehold VVS	-15 759
Drift/vedlikehold elektro	-9 610
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 868
Drift/vedlikehold heisanlegg	-99 060
Drift/vedlikehold brannsikring	-111 862
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	45 938
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-17 625
Kostnader dugnader	-2 574
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 770 900

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-437
Vann- og avløpsavgift	-437 094
Renovasjonsavgift	-422 425
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-859 957

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 163
Lyspærer og sikringer	-2 006
Vaktmestertjenester	-72 792
Renhold ved firmaer	-132 378
Andre fremmede tjenester	-2 201
Trykksaker	-1 090
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-745
Telefon, annet	-2 519
Porto	-1 731
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 958
Velferdskostnader	-8 911
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-244 043

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 311
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 948
Andre renteinntekter	329
SUM FINANSINNEKTER	24 588

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 367 419
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-68 789
Renter på leverandørgjeld	-8 302
Andre rentekostnader	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-1 444 512

NOTE: 13**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: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	73 091
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	73 091

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	10 767 924
Egenkapital fra IN tidligere	82 517 215
Egenkapital fra IN 2021	330 000
Reduksjon EK fra IN	-6 085 164
SUM ANNEN EGENKAPITAL	87 529 975

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.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-7 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	381 211
	-6 618 789

OBOS-banken AS (Tidligere Handelsbanken)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig, 2008	-182 283 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 352 816
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 950 822
Nedbetalt tidligere, IN	82 517 215
Nedbetalt i år, IN	330 000

-92 132 647

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -98 751 436**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd i 2008 -78 121 500

SUM BORETTSINNSKUDD -78 121 500**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -508 620

SUM INNTEKTER -508 620**KOSTNADER**

Administrasjon 74 107

Strøm 1 087 245

SUM KOSTNADER 1 161 353**SUM ENERGIAVREGNING 652 733**

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: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-272 244
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-272 244

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	78 121 500
Pantelån	98 751 436
Beregnete IN-forpliktelser	76 762 051
TOTALT	253 634 987

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 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 (**6860,-**) 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 har tidligere vært uenighet om rettmessigheten av kostnader og fordringer til Utomhussameie. Regnskapet for Utomhussameiet er nå godkjent for 2019 og 2020.

Selskapet eier 25/149 deler av Nye Gamlebyen Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld (**41425,-**) 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".



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i 2021 gjennomført totalt 20 styremøter med totalt 136 saker på agendaen. Det er totalt nedlagt et firesifret antall timer med arbeid for borettslaget fra styret og bidragsyttere i 2021. Generalforsamling har blitt avholdt digitalt i juni 2021.

Fokus for styret i 2021 har i hovedsak vært vedlikehold og rehabilitering, mer kostnadseffektiv drift av borettslaget, og bedre informasjonsdeling med beboere og andelseiere gjennom Vibbo.

Fasaderehabiliteringsprosjekt som ble igangsatt i 2020 ble ferdigstilt i 2021. Det ble også gjennomført rehabilitering av tak i 2021.

Det er gjennomført et ekstraordinært løft i vedlikehold av fjellsikring i 2021 gjennom Nye Gamlebyen Utomhussameie. Kontroll og vedlikehold skal fremover gjennomføres minimum annen hvert år.

Det ble i 2020 tatt opp lån på kr 7,5 MNOK for finansiering av fasaderehabilitering, som ble utbetalt i 2021. Kostnader til fasaderehabilitering har imidlertid blitt lavere enn forutsatt, og overskytende på lånet nedbetales i 2022.

Fellesutgiftene økes med 25 % fra andre kvartal 2022, med bakgrunn i økte strømkostnader, økte kommunale kostnader, nedbetaling av lån og gjenoppbygging av minimumsbuffer for drift og vedlikehold etter ekstraordinære kostnader i 2021. Det er ikke forventet at fellesutgiftene blir endret ytterligere i 2022.

Styret og Vibbo

Styret kan kontaktes via e-post sverre@styrommet.no eller Vibbo <https://vibbo.no/borettslaget-sverre>. På Vibbo finnes også informasjon om borettslaget og boforhold, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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 AS.

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

Renhold

Borettslaget har avtale med Anker Renhold AS om renhold av fellesarealene og Akershus Vask AS om vask av matter i 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 Eiendomsforvaltning epost øef@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.

Det er etablert mulighet for elbillading i Garasjesameiet.

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 om dette finnes på Vibbo.

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 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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 AS 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
2021	Vedlikehold av fjellsikring (Gjennom Nye Gamlebyen Utomhussameie)
2021	Rehabilitering av tak
2015	Utskiftning utelykter



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 27.06.22

Selskapsnummer: 639 **Selskapsnavn:** Borettslaget Sverre

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.