



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 21.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 989683616

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 317 276	12 797 914
Sum inntekter		14 317 276	12 797 914
Kostnader			
Lønnskostnad		296 660	285 250
Annen driftskostnad		3 290 917	3 958 092
Sum kostnader		3 587 577	4 243 342
Driftsresultat		10 729 699	8 554 572
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		172 149	130 993
Sum finansinntekter		172 149	130 993
Annen finanskostnad		4 875 913	4 290 480
Sum finanskostnader		4 875 913	4 290 480
Netto finans		-4 703 764	-4 159 487
Resultat før skattekostnad		6 025 935	4 395 084
Årsresultat		6 025 935	4 395 084
Totalresultat		6 025 935	4 395 084
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 025 935	4 395 084
Sum overføringer og disponeringer		6 025 935	4 395 084



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		260 572 888	260 502 612
Sum varige driftsmidler		260 572 888	260 502 612
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		220 854	187 745
Sum finansielle anleggsmidler		220 854	187 745
Sum anleggsmidler		260 793 742	260 690 357
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 847	567
Andre fordringer		165 273	191 493
Sum fordringer		167 120	192 060
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 532 747	7 114 468
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 532 747	7 114 468
Sum omløpsmidler		4 699 867	7 306 528
SUM EIENDELER		265 493 609	267 996 885



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		101 113 497	95 087 562
Sum opptjent egenkapital		101 113 497	95 087 562
Sum egenkapital		101 723 497	95 697 562
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		85 138 158	90 954 410
Øvrig langsiktig gjeld		78 330 612	78 304 614
Sum annen langsiktig gjeld		163 468 770	169 259 024
Sum langsiktig gjeld		163 468 770	169 259 024
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 145	2 876 314
Leverandørgjeld		263 196	163 984
Sum kortsiktig gjeld		301 342	3 040 299
Sum gjeld		163 770 112	172 299 323
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		265 493 609	267 996 885



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 663793

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 12.07.2025



Organisasjonsnr: 989 683 616
BORETTSLAGET SVERRE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 317 276	12 797 914
Sum inntekter		14 317 276	12 797 914
Kostnader			
Lønnskostnad		296 660	285 250
Annen driftskostnad		3 290 917	3 958 092
Sum kostnader		3 587 577	4 243 342
Driftsresultat		10 729 699	8 554 572
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		172 149	130 993
Sum finansinntekter		172 149	130 993
Annen finanskostnad		4 875 913	4 290 480
Sum finanskostnader		4 875 913	4 290 480
Netto finans		-4 703 764	-4 159 487
Resultat før skattekostnad		6 025 935	4 395 084
Årsresultat		6 025 935	4 395 084
Totalresultat		6 025 935	4 395 084
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 025 935	4 395 084
Sum overføringer og disponeringer		6 025 935	4 395 084



Organisasjonsnr: 989 683 616
BORETTSLAGET SVERRE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		260 572 888	260 502 612
Sum varige driftsmidler		260 572 888	260 502 612
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		220 854	187 745
Sum finansielle anleggsmidler		220 854	187 745
Sum anleggsmidler		260 793 742	260 690 357
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 847	567
Andre fordringer		165 273	191 493
Sum fordringer		167 120	192 060
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 532 747	7 114 468
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 532 747	7 114 468
Sum omløpsmidler		4 699 867	7 306 528
SUM EIENDELER		265 493 609	267 996 885
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	101 113 497	95 087 562
Sum opptjent egenkapital	101 113 497	95 087 562
Sum egenkapital	101 723 497	95 697 562
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	85 138 158	90 954 410
Øvrig langsiktig gjeld	78 330 612	78 304 614
Sum annen langsiktig gjeld	163 468 770	169 259 024
Sum langsiktig gjeld	163 468 770	169 259 024
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	38 145	2 876 314
Leverandørgjeld	263 196	163 984
Sum kortsiktig gjeld	301 342	3 040 299
Sum gjeld	163 770 112	172 299 323
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	265 493 609	267 996 885



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 639

BORETTSLAGET SVERRE



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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. juni kl. 09:00 og lukker 30. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/639>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fritt valg av forretningsfører
7. Endring av revisor
8. Valg av tillitsvalgte i borettslaget
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET SVERRE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Det er styrets leder som etter loven og hovedregel er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Torben Lindstad er valgt til å lede møtet.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ronny Hansen og Harald Skjønsfjell er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styret legger frem årsregnskapet for 2024 med forbehold om feilføring i fjorårets sammenligningstall.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at samlet styrehonorar settes til kr 273000, i tråd med budsjett.

Honoraret foreslås fordelt mellom styrets medlemmer basert på roller og arbeidsbelastning i perioden.

Foreslått fordeling:

- Torben Lindstad (styreleder): 45%
- Harald Skjønsvoll (nestleder): 30%
- Nina Wikstøl: 12,5%
- Nora Farstadvoll: 12,5%

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 273.000 og fordeles som i saksinnlegg.

Sak 6

Fritt valg av forretningsfører

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ved etableringen av Borettslaget Sverre ble det i vedtektene fastsatt at OBOS også skulle være forretningsfører. Dette har gitt OBOS enerett til å levere borettslagets regnskapstjenester og administrativ støtte til styret, uavhengig av pris eller kvalitet.

Det finnes flere tilbydere av disse tjenestene, slik som USBL, SOLIBO, BORI, BOBO med flere.



Dagens vedtektsformulering fratrar borettslaget reell forhandlingsmakt.

Styret mener at et borettslag må stå fritt til å velge tjenesteleverandør – slik at man kan sikre konkurranse om pris, kvalitet og oppfølging også på regnskapsførsel på en ansvarlig måte.

Hva innebærer endringen?

- Borettslaget forblir tilknyttet OBOS som boligbyggelag slik som før
- Forkjøpsrett, medlemskap og øvrige OBOS-regler og fordeler videreføres uendret
- Man må fortsatt være OBOS-medlem for å kjøpe andelseilighet
- Endringen gjelder kun styrets rett til å kunne velge en annen forretningsfører enn OBOS Forvaltning til andelseiernes beste

Styret har innhentet sammenlignbare tilbud fra andre aktører. Prisene er lavere, og kvaliteten på tjenestene vurderes som tilsvarende eller bedre.

For å kunne gå videre og kunne vurdere flere alternativer for forretningsstøtte bes det om at

Gjeldende vedtektsbestemmelse (§ 1-2 (2)):

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

Foreslått ny ordlyd (§ 1-2 (2)):

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som boligbyggelag. Styret står fritt til å inngå avtale med annen forretningsfører enn OBOS Forvaltning dersom dette vurderes som hensiktsmessig for borettslagets drift og økonomi.

Et slikt bytte vil avgjøres på ekstraordinær generalforsamling hvis aktuelt, og når vi eventuelt har fått innhentet og vurdert tilbud.

Til informasjon så har styre ikke fattet beslutning om bytte av forretningsfører enda.

Vi har innhentet OBOS sin uttalelse på forslaget. Denne uttalelsen vil bli lagt ut på VIBBO til informasjon til alle andelseiere.

Styrets innstilling

Styret innstiller på vedtektsendring som foreslått i saksinnlegg.

Forslag til vedtak

Vedtekt § 1-2 (2) endres som foreslått i saksinnlegg



Sak 7

Endring av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at revisjonsoppdraget legges ut på anbud for inneværende regnskapsår (2025). Målet er å sikre best mulig revisjonskompetanse, kostnadseffektivitet og uavhengighet.

PwC har vært borettslagets revisor i en årrekke. Honoraret har økt betydelig de siste årene.

PwC har opplyst at de trekker seg som revisor fra Borettslaget Sverre

Ved å innhente tilbud fra både store og mellomstore revisjonsselskaper – som EY, Deloitte, KPMG, BDO og andre – kan styret sikre åpenhet, konkurranse og beste mulige betingelser for borettslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente tilbud fra flere revisjonsselskaper og eventuelt inngå avtale med ny revisor for regnskapsåret 2025.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte i borettslaget

I henhold til vedtektene skal borettslaget ha ett styre bestående av én styreleder, 2–4 styremedlemmer og to varamedlemmer.

Styret har i perioden bestått av:

- Torben Lindstad (styreleder) – valgt i 2024, ikke på valg
- Nora Farstadvoll – valgt i 2024, ikke på valg
- Harald Skjønsfjell og Nina Wikstøl – valgt i 2023

Torben og Nora fortsetter ut perioden 2024–2026.

Hva skal velges

- Tre nye styremedlemmer for perioden 2025–2027
- To varamedlemmer for ett år

Borettslaget praktiserer et rullerende valgsystem der omtrent halvparten av styret er på valg hvert år. Dette sikrer kontinuitet og overlapp i styrearbeidet.

Valgkomitéens arbeid

Valgkomitéen har i perioden bestått av Bjørn Karsten Ruen og Kristin Lindstad. Komitéen har vurdert kandidater meldt innen fristen og fremmer sin innstilling nedenfor. Styret har ingen egen innstilling.

Deltakelse og fremtidige valg



Ønsker du å stille til valg i fremtiden, ta kontakt med valgkomitéen eller styret i god tid før neste generalforsamling.

Borettslaget ønsker bred deltakelse og nye stemmer velkommen.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Skjønsvell
- Mads Schneider
- Ronny Hansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elin Hua
- Folake Akinyemi

Sak 9

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

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nora Farstadvoll



Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

Styret i Borettslaget Sverre har i løpet av 2024 hatt et omfattende og målrettet arbeid med å sikre en trygg, økonomisk forsvarlig og fremtidsrettet drift av borettslaget. I løpet av året er det behandlet 27 styresaker som favner bredt over både praktiske, økonomiske og juridiske tema. Styret har arbeidet systematisk med driftsoppgaver og forvaltningsansvar, herunder planlegging og gjennomføring av anbudsprosess for ny vaktmestertjeneste, forsikringsavtaler, tett oppfølging av en utbedring etter innbrudd og flere ødelagte kjellerdører, samt håndtering av en krevende juridisk tvist med Borettslaget Eufemia knyttet til manglende betaling av felleskostnader og samarbeid i Utomhussameiet for fjellsikring.

Økonomistyringen har vært et sentralt arbeidsområde, og budsjettet for 2025 ble vedtatt etter grundige gjennomganger og justeringer for å sikre at borettslaget har en bærekraftig økonomi uten behov for økning i felleskostnadene. Styret har også fulgt opp vedlikehold av tekniske installasjoner. Klagesaker knyttet til støv og brudd på husordensregler er behandlet med respekt for både beboernes trygghet og husordensreglenes rammer. Styret har i tillegg foretatt anbud, befaringer og vurderinger av nye tiltak for tekniske løsninger, både hva gjelder belysning, måling av varmt tappevann, ventilasjon med mer.

Det er også gjennomført viktige administrative oppgaver, som godkjenning av ny andelseier, melding av endringer til Brønnøysundregistrene. Styret har også fulgt opp arbeidet med helse, miljø og sikkerhet for å sikre at borettslaget drives i tråd med gjeldende krav og beste praksis.

Utover det formelle styrearbeidet har styret i tillegg vært svært tilgjengelig for beboerne og håndtert et betydelig omfang av kommunikasjon i løpet av året. Totalt er det besvart over 2000 henvendelser på e-post, i tillegg til en stor mengde direktemeldinger gjennom Vibbo-portalen og telefonhenvendelser fra både leverandører og beboere. Styret har også informert beboere løpende om viktige forhold på VIBBO-portalen som nyhetssaker.

Styrets arbeid i 2024 har vært preget av et tydelig ansvar for både daglig drift og langsiktig utvikling. Vi har arbeidet kontinuerlig for å sikre god forvaltning og redusere risiko – både de økonomiske, praktiske og sosiale. Målet har hele tiden vært å skape et trygt og velfungerende bomiljø for alle beboere, og samtidig ivareta boligformuen for andelseierne.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Sverre

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sverre som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 19. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 266 229	4 305 063
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 025 935	4 395 084
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 483 646	-1 872 124
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-4 332 606	-2 968 131
Innsk. øremerk. bankkto		-7 111	-3 976
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	413 253
Økning egenkapital i fellesanlegg		-70 276	-2 940
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		132 296	-38 834
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 398 525	4 266 229
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 699 867	7 306 528
Kortsiktig gjeld		-301 342	-3 040 299
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 398 525	4 266 229



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		5 473 454	5 305 836	5 455 704	0
Innkrevde felleskostnader	2	4 506 216	4 523 840	4 503 296	9 986 000
Andre inntekter	3	5 000	107	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 984 670	9 829 783	9 959 000	9 986 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-35 250	-40 000	-40 000
Styreonorar	5	-260 000	-250 000	-260 000	-273 000
Revisjonshonorar	6	-49 013	-10 750	-20 000	-10 750
Forretningsførerhonorar		-159 860	-151 815	-161 000	-167 853
Konsulenthonorar	7	-4 365	0	-30 000	-2 000
Kontingenter		-24 400	-24 400	-24 400	-24 400
Drift og vedlikehold	8	-177 666	-614 745	-445 000	-480 000
Forsikringer		-350 575	-304 452	-340 000	-385 000
Kommunale avgifter	9	-1 223 297	-1 076 055	-1 160 000	-1 372 015
Kostnader sameie	14	-229 503	-583 578	-500 000	-270 000
Energi/fyring		-295 066	-400 454	-550 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-564 363	-546 871	-500 000	-578 000
Andre driftskostnader	10	-212 809	-244 973	-278 000	-223 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 587 577	-4 243 342	-4 308 400	-4 226 018
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		6 397 093	5 586 441	5 650 600	5 759 982
Innbetalt andel fellesgjeld		4 332 606	2 968 131	0	0
DRIFTSRESULTAT		10 729 699	8 554 572	5 650 600	5 759 982
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	172 149	130 993	35 000	10 000
Finanskostnader	12	-4 875 913	-4 290 480	-2 000	-4 775 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 703 764	-4 159 487	33 000	-4 765 000
ÅRSRESULTAT		6 025 935	4 395 084	5 683 600	994 982
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 025 935	0		
Til annen egenkapital		0	4 395 084		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	243 430 000	243 430 000
Tomt		16 975 000	16 975 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	167 888	97 612
Miljøbankkonto, øremerket		220 854	187 745
SUM ANLEGGSMIDLER		260 793 742	260 690 357
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 847	567
Andre kortsiktige fordringer		0	101 090
Energiavregning	15	165 273	90 403
Driftskonto OBOS-banken		1 141 874	3 841 874
Sparekonto OBOS-banken		3 390 873	3 272 595
SUM OMLØPSMIDLER		4 699 867	7 306 528
SUM EIENDELER		265 493 609	267 996 885
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 122 * 5 000		610 000	610 000
Opptjent egenkapital	16	101 113 497	95 087 562
SUM EGENKAPITAL		101 723 497	95 697 562
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	85 138 158	90 954 410
Borettsinnskudd	18	78 121 500	78 121 500
Avsetning bomiljøtiltak	19	209 112	183 114
SUM LANGSIKTIG GJELD		163 468 770	169 259 024
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		263 196	163 984
Påløpte renter		24 890	2 280 029
Påløpte avdrag		0	596 285
Annen kortsiktig gjeld	20	13 255	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		301 342	3 040 299
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		265 493 609	267 996 885



Pantstillelse	21	283 333 000	246 506 800
Garantiansvar	14	171 045	219 936

Styret tar imidlertid forbehold knyttet til en feil i sammenligningstallene for 2023 – nærmere bestemt posten "kostnader sameie" – som OBOS, til tross for gjentatte henvendelser, har valgt å ikke rette.

Oslo, 18.06.2025

Styret i Borettslaget Sverre

Torben Lindstad

Nora Farstadvoll

Nina Wikstøl

Harald Skjønsfjell



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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 KONTO

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	3 963 540
Kabel-TV	540 216
Eiendomsskatt	2 460
Kapitalkostnader på IN-lån	5 482 584
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-9 130
Overført til kapitalkostnader	-5 473 454
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 506 216

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	5 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 660

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 2023/2024, og er på kr 260 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 49 013.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 365
SUM KONSULENTHONORAR	-4 365

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

Drift/vedlikehold bygninger	-63 755
Drift/vedlikehold VVS	-16 798
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 899
Drift/vedlikehold heisanlegg	-127 102
Drift/vedlikehold brannsikring	114 926
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-62 413
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-17 625
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-177 666

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 463
Vann- og avløpsavgift	-695 330
Renovasjonsavgift	-525 504
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 223 297

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Vaktmestertjenester	-31 240
Renhold ved firmaer	-166 486
Andre fremmede tjenester	-5 550
Trykksaker	-2
Andre kontorkostnader	-54
Telefon, annet	-1 915
Porto	-25
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 936
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-212 809

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 166
Renter av sparekonto i OBOS-banken	125 389
Kundeutbytte fra Gjensidige	32 280
Andre renteinntekter	1 314
SUM FINANSINNEKTER	172 149

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

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-4 596 521
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-277 891
Renter på leverandørgjeld	-1 490
Andre rentekostnader	-11
SUM FINANSKOSTNADER	-4 875 913

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**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Sverre Borettslag eier 6226/9908 (62,83%) av Nye Gamlebyen Utomhussameie s659.

Resten av selskapet eies av Eufemia borettslag.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden (121 663,-) 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.

Selskapet eier 25/149 deler av Nye Gamlebyen Garasjesameie s 658.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld (49 382,-) 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".

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-639 104
SUM INNETEKTER	-639 104

KOSTNADER

Administrasjon	90 560
Strøm	713 818
SUM ENERGIAVREGNING	804 377
SUM ENERGIAVREGNING	165 273

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: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	21 751 400
Egenkapital fra IN tidligere	86 239 123
Egenkapital fra IN 2024	4 332 606
Reduksjon EK fra IN	-11 209 632
SUM ANNEN EGENKAPITAL	101 113 497

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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021

-7 000 000

Nedbetalt tidligere

1 616 170

Nedbetalt i år

606 713

-4 777 117

OBOS-banken AS (Tidligere Handelsbanken)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2008

-182 283 500

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

10 473 797

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

876 933

Nedbetalt tidligere, IN

86 239 123

Nedbetalt i år, IN

4 332 606

-80 361 041**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-85 138 158****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd

-78 121 500**SUM BORETTSSINNSKUDD****-78 121 500****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-209 112**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-209 112****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN

-13 255**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-13 255**

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	78 121 500
Pantelån	85 138 158
Beregnete IN-forpliktelse	79 362 097
TOTALT	242 621 755

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 27.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.06.25

Selskapsnummer: 639 Selskapsnavn: BORETTSLAGET SVERRE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Torben Lindstad er valgt til å lede møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ronny Hansen og Harald Skjønsfjell er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 273.000 og fordeles som i saksinnlegg.

- For
 Mot

Sak 6 Fritt valg av forretningsfører

Vedtekt § 1-2 (2) endres som foreslått i saksinnlegg

- For
 Mot

Sak 7 Endring av revisor

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente tilbud fra flere revisjonsselskaper og eventuelt inngå avtale med ny revisor for regnskapsåret 2025.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte i borettslaget

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Harald Skjønsfjell
 Mads Schneider
 Ronny Hansen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Elin Hua
 Folake Akinyemi



Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Torben Lindstad

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Nora Farstadvoll



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.