



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 902 566
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVERRESPLASS BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

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, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 228 823	1 983 058
Sum inntekter		1 228 823	1 983 058
Kostnader			
Lønnskostnad		75 344	48 190
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 198	
Annen driftskostnad		938 595	720 439
Sum kostnader		1 044 137	768 629
Driftsresultat		184 686	1 214 429
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 478	10 549
Sum finansinntekter		9 478	10 549
Annen finanskostnad		81 080	114 915
Sum finanskostnader		81 080	114 915
Netto finans		-71 602	-104 366
Ordinært resultat før skattekostnad		113 083	1 110 063
Ordinært resultat etter skattekostnad		113 083	1 110 063
Årsresultat		113 083	1 110 063
Totalresultat		113 083	1 110 063
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		113 083	1 110 063
Sum overføringer og disponeringer		113 083	1 110 063



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		72 500 000	72 500 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		78 515	
Sum varige driftsmidler		72 578 515	72 500 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		72 578 515	72 500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 266	552
Sum fordringer		6 266	552
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		682 491	743 551
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		682 491	743 551
Sum omløpsmidler		688 757	744 103
SUM EIENDELER		73 267 272	73 244 103

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		47 873 424	47 760 340
Sum opptjent egenkapital		47 873 424	47 760 340
Sum egenkapital		47 998 424	47 885 340
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 406 627	3 568 421
Øvrig langsiktig gjeld		21 750 000	21 750 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 156 627	25 318 421
Sum langsiktig gjeld		25 156 627	25 318 421
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-1	
Leverandørgjeld		72 369	2 947
Skyldige offentlige avgifter		1 744	1 632
Annen kortsiktig gjeld		38 108	35 763
Sum kortsiktig gjeld		112 221	40 342
Sum gjeld		25 268 848	25 358 763
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 267 272	73 244 103



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 784992

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 902 566
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVERRESPLASS BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

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, 04.08.2022



Organisasjonsnr: 992 902 566
SVERRESPLASS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 228 823	1 983 058
Sum inntekter		1 228 823	1 983 058
Kostnader			
Lønnskostnad		75 344	48 190
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 198	
Annen driftskostnad		938 595	720 439
Sum kostnader		1 044 137	768 629
Driftsresultat		184 686	1 214 429
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 478	10 549
Sum finansinntekter		9 478	10 549
Annen finanskostnad		81 080	114 915
Sum finanskostnader		81 080	114 915
Netto finans		-71 602	-104 366
Ordinært resultat før skattekostnad		113 083	1 110 063
Ordinært resultat etter skattekostnad		113 083	1 110 063
Årsresultat		113 083	1 110 063
Totalresultat		113 083	1 110 063
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		113 083	1 110 063
Sum overføringer og disponeringer		113 083	1 110 063



Organisasjonsnr: 992 902 566
SVERRESPLASS BORETTSLAG

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		72 500 000	72 500 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		78 515	
Sum varige driftsmidler		72 578 515	72 500 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		72 578 515	72 500 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		6 266	552
Sum fordringer		6 266	552

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		682 491	743 551
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		682 491	743 551

Sum omløpsmidler		688 757	744 103
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		73 267 272	73 244 103
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	47 873 424	47 760 340
Sum opptjent egenkapital	47 873 424	47 760 340
Sum egenkapital	47 998 424	47 885 340
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 406 627	3 568 421
Øvrig langsiktig gjeld	21 750 000	21 750 000
Sum annen langsiktig gjeld	25 156 627	25 318 421
Sum langsiktig gjeld	25 156 627	25 318 421
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-1	
Leverandørgjeld	72 369	2 947
Skyldige offentlige avgifter	1 744	1 632
Annen kortsiktig gjeld	38 108	35 763
Sum kortsiktig gjeld	112 221	40 342
Sum gjeld	25 268 848	25 358 763
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	73 267 272	73 244 103



Organisasjonsnr: 992 902 566
SVERRESPLASS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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

6216 Sverresplass Borettslag





Til andelseierne i Sverresplass Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 25 April 2022 kl. 18:00 i kjelleren, Sverresplass 4.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sverresplass Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Sverresplass Borettslag
avholdes mandag 25 April 2022 kl. 18:00 i kjelleren, Sverresplass 4.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Voss, 22.03.2022
Styret i Sverresplass Borettslag

Anne Grethe Bakke Jakob Dyrkolbotn Astrid Såkvitne

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Grethe Bakke	Sverresplass 4,
Styremedlem	Jakob Dyrkolbotn	Sverresplass 4,
Styremedlem	Astrid Såkvitne	Sverresplass 4
Varamedlem	Åse Karin Bidne	Sverresplass 4 H0404

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sverresplass Borettslag

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Sverresplass Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992902566, og ligger i VOSS kommune med følgende adresse:

Sverresplassen 4

Gårds- og bruksnummer:

255 66

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

Sverresplass Borettslag har en ansatt i deltidsstilling.

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 Revisorgruppen Hordaland AS.

Styrets arbeid

Nok et koronaår er tilbakelagt. Ekstra viktig er derfor vår digitale informasjonskanal, Vibbo, som Obos har tilrettelagt for sine medlemmer. Ved årsskifte ble det også gitt en oppsummering av året 2021 på Vibbo (datert 01.01.22). Denne årsrapporten inneholder en kortversjon av den aktuelle oppsummeringen på Vibbo.

Brannsikring

Som kjent har Styret de siste årene hatt sikkerhet i borettslaget som et prioritert tema.

Med bakgrunn i eksisterende kontrollrutiner for borettslaget/Coop Eiendom Vest engasjerte styret Vangen Elektro med oppdrag om å utbedre åpne feil og mangler ved vårt varslingsanlegg. Dette ble utført og dokumentert i 2021.



Drift og vedlikehold

Av større vedlikeholdsprosjekt i 2021 er omteking av alle pipehattene. Dette er et forhold som har fulgt oss med lekkasjer rundt ulike ildsteder/pipelep i 4 etg. Første gang det kom melding om dette var i 2012. Det har opp gjennom årene vært gjort flere forsøk på å få utbedret dette, også som del av garantiarbeidet. Etter en befaring med fagpersonell (feier og bygningsteknisk) ble det anbefalt å bytte ut alle pipehatter da disse allerede var eller kom til å bli gjenstand for vanninntrenging. Arbeidet ble ferdigstilt høsten 2021.

En annen prioritert vedlikeholdssak er oppskuring og behandling av betongdekke i atrium som er blitt svært tilgrodd av sopp og algevekst. Det har i året som har gått vært utprøvd metoder for å finne måter å utføre dette på. Arbeidsmessig vil dette være tidkrevende men vi har konkludert med at svært mye kan gjøres på organisert dugnad. Hvilke preparat som skal benyttes på betongdekke er litt uklart nå da det er store økonomiske og tekniske forskjeller på ulike løsninger.

Mulighet for elbillading og installasjon av strømuttak i garasje

Borettslaget har stått for installasjon av infrastruktur for elbillading samt egne strømuttak i garasjeanlegg. Anlegget er dimensjonert for alle parkeringsplassene beboere disponerer og samtlige leiligheter med parkeringsplass er tilbudt lademulighet, nå eller i framtida.

Styret har forholdt seg myndighetskrav og råd fra Obos om at strømtilførselen til anlegget er en del av fellesskapets ansvar og at selve elbilladeinstallasjonen er et individuelt ansvar. Kostnadene til hvert enkelt elbilladepunkt er dekket av den enkelte og selve infrastrukturen for strøminntaket er dekket av borettslagets felles midler.

Styret ser dette som en investering som bidrar til økt verdi av leilighetene og beløpet vil bli avskrevet over 3 år. Det er en forutsetning at elbilladingen skal balansere med kr 0, det vil si at de som benytter lading skal dekke alle driftskostnadene.

Forsikringsaker

I løpet av 2021 har vi hatt 3 forsikringsaker i borettslaget. Forsikringsselskapet, Gjensidige, har dekt kostnader i alle sakene, mens borettslaget har betalt egenandeler i to av sakene samt bidratt med å dekke kostnader ved selve årsaken til en av skadene.

Nye beboere

2 leiligheter har skiftet eier dette året – en leilighet er overtatt av familie mens en leilighet er solgt i det åpne markedet.

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 1 228 823.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 044 137.

Resultat

Årets resultat på kr 113 083 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 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 576 536 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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 155 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i VOSS kommune

Styret har budsjettert med 340 000 for kommunale avgifter for 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har budsjettert med samme energikostnader som 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert til 79 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sverresplass Borettslag.

Lån

Sverresplass Borettslag har lån i Nordea. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsfører er budsjettert til 67 500 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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sverresplass Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert **Sverresplass Borettslag** sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 113 083. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, 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 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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>

Bergen, den 16. mars 2022
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

**ORG.NR. 992 902 566, KUNDENR. 6216****INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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.	703 761	569 125	703 761	576 536
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	113 083	1 110 063	200 000	209 000
Tilbakeføring av avskrivning	12 30 198	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	12 -108 713			
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -161 794	-179 708	-163 000	-163 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14 0	-795 719	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-127 226	134 636	37 000	46 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	576 536	703 761	740 761	622 536

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	688 757	744 103
Kortsiktig gjeld	-112 221	-40 342
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	576 536	703 761



SVERRESPLASS BORETTSLAG ORG.NR. 992 902 566, KUNDENR. 6216

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		242 742	294 623	241 656	241 656
Innkrevde felleskostnader	2	968 376	892 716	968 344	1 010 344
Ladepunkt		17 705	0	0	10 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 228 823	1 187 339	1 210 000	1 262 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-35 344	-28 190	-38 500	-39 500
Styrehonorar	4	-40 000	-20 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	12	-30 198	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 869	-5 733	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-64 950	-63 485	-65 000	-67 500
Konsulenthonorar		0	-9 986	-10 500	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-250 312	-75 445	-135 000	-155 000
Forsikringer		-74 371	-71 315	-76 500	-79 000
Kommunale avgifter	7	-308 199	-305 154	-340 000	-340 000
Energi/fyring		-18 676	0	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-141 595	-133 182	-138 000	-140 000
Andre driftskostnader	8	-74 622	-56 139	-61 500	-71 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 044 137	-768 629	-931 000	-969 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		184 686	418 710	279 000	293 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	795 719	0	0
DRIFTSRESULTAT		184 686	1 214 429	279 000	293 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	9 478	10 549	0	0
Finanskostnader	10	-81 080	-114 915	-79 000	-84 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-71 602	-104 366	-79 000	-84 000
ÅRSRESULTAT		113 083	1 110 063	200 000	209 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		113 083	1 110 063		



SVERRESPLASS BORETTSLAG
ORG.NR. 992 902 566, KUNDENR. 6216

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	72 500 000	72 500 000
Andre varige driftsmidler	12	78 515	0
SUM ANLEGGSMIDLER		72 578 515	72 500 000
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	13	6 266	552
Driftskonto OBOS-banken		195 082	254 943
Driftskonto OBOS-banken II		2 944	5 189
Skattetrekkskonto OBOS-banken		693	693
Sparekonto OBOS-banken		483 772	482 726
SUM OMLØPSMIDLER		688 757	744 103
SUM EIENDELER		73 267 272	73 244 103
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 5000		125 000	125 000
Annen egenkapital	14	47 873 424	47 760 340
SUM EGENKAPITAL		47 998 424	47 885 340
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 406 627	3 568 421
Borettsinnskudd	16	21 750 000	21 750 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 156 627	25 318 421



12

Sverresplass Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		72 369	2 947
Skyldige offentlige avgifter	17	1 744	1 632
Annen kortsiktig gjeld	18	38 108	35 763
SUM KORTSIKTIG GJELD		112 221	40 342

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **73 267 272** **73 244 103**

Pantstillelse	19	72 500 000	72 500 000
Garantiansvar		0	0

Voss, 08.03.2022

Styret i Sverresplass Borettslag

Anne Grethe Bakke /s

Jakob Dyrkolbotn /s

Astrid Såkvitne/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 andelseiernes 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	833 376
Get	135 000
Kapitalkostnader på IN-lån	241 656
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 086
Overført til kapitalkostnader	-242 742
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	968 376

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-22 777
Påløpte feriepenger	-3 257
Arbeidsgiveravgift	-9 310
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 344

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 211, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 869.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-162 976
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 888
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 612
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 076
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 761



Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-250 312

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-118 874
Vann- og avløpsavgift	-101 928
Feieavgift	-8 271
Renovasjonsavgift	-79 126
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-308 199

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-8 774
Driftsmateriell	-2 836
Renhold ved firmaer	-44 256
Andre fremmede tjenester	-10 286
Andre kostnader tillitsvalgte	-211
Andre kontorkostnader	-4 965
Telefon, annet	-119
Porto	-361
Bank- og kortgebyr	-2 754
Velferdskostnader	-59
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-74 622

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 046
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 432
SUM FINANSINNTEKTER	9 478

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-81 073
Renter på leverandørgjeld	-7
SUM FINANSKOSTNADER	-81 080

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	72 500 000
SUM BYGNINGER	72 500 000

Tomten ble kjøpt i 2008

Gnr.255/bnr.66

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er



gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	108 713	
Avskrevet i år	-30 198	
		78 515
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		78 515
<hr/>		
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-30 198

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning IN-lån		973
Fordringer tillitsvalgte		2 245
Ladeinntekt for desember 2021		3 048
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		6 266

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		19 849 455
Egenkapital fra IN tidligere		45 249 426
Egenkapital fra IN 2021		0
Reduksjon EK fra IN		-17 225 457
SUM ANNEN EGENKAPITAL		47 873 424

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Noedea		
Renter 31.12: 2,25, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2008	-50 750 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 932 153	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	161 794	
Nedbetalt tidligere, IN	45 249 426	
Nedbetalt i år, IN	0	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-3 406 627

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-21 750 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-21 750 000

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-693
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 051
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 744

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 257
Påløpte kostnader - Voss Fiber / Ladeklar	-34 851
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-38 108

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 750 000
Pantelån	3 406 627
Beregnete IN-forpliktelser	28 023 969
TOTALT	53 180 596

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	72 500 000
TOTALT	72 500 000



[INNKOMNE FORSLAG]



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Astrid Såkvitne

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1.

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

Annen informasjon om borettslaget

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79347812. 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. 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 30 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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..

Energimerking

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



6216 Sverresplass Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.