



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 072 176
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SYVERUDLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
Hammersborg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 810 580	1 471 038
Sum inntekter		1 810 580	1 471 038
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		747 413	777 746
Sum kostnader		804 463	834 796
Driftsresultat		1 006 117	636 242
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 674	2 987
Sum finansinntekter		9 674	2 987
Annen finanskostnad		329 193	210 683
Sum finanskostnader		329 193	210 683
Netto finans		-319 519	-207 696
Resultat før skattekostnad		686 598	428 546
Årsresultat		686 598	428 546
Totalresultat		686 598	428 546
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		686 598	428 546
Sum overføringer og disponeringer		686 598	428 546



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 170 000	11 170 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 846 422	1 846 422
Sum varige driftsmidler		13 016 422	13 016 422
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 016 422	13 016 422
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 977
Andre fordringer		10 873	11 072
Sum fordringer		10 873	17 049
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		661 048	588 724
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		661 048	588 724
Sum omløpsmidler		671 921	605 773
SUM EIENDELER		13 688 343	13 622 195



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 852 779	1 166 181
Sum opptjent egenkapital		1 852 779	1 166 181
Sum egenkapital		1 952 779	1 266 181
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 971 882	6 563 412
Øvrig langsiktig gjeld		5 585 000	5 585 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 556 882	12 148 412
Sum langsiktig gjeld		11 556 882	12 148 412
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		67 164	1 583
Leverandørgjeld		111 518	206 019
Sum kortsiktig gjeld		178 682	207 602
Sum gjeld		11 735 564	12 356 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 688 343	13 622 195



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 545963

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 072 176
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SYVERUDLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
Hammersborg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 993 072 176
SYVERUDLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 810 580	1 471 038
Sum inntekter		1 810 580	1 471 038
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		747 413	777 746
Sum kostnader		804 463	834 796
Driftsresultat		1 006 117	636 242
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 674	2 987
Sum finansinntekter		9 674	2 987
Annen finanskostnad		329 193	210 683
Sum finanskostnader		329 193	210 683
Netto finans		-319 519	-207 696
Resultat før skattekostnad		686 598	428 546
Årsresultat		686 598	428 546
Totalresultat		686 598	428 546
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		686 598	428 546
Sum overføringer og disponeringer		686 598	428 546



Organisasjonsnr: 993 072 176
SYVERUDLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 170 000	11 170 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 846 422	1 846 422
Sum varige driftsmidler		13 016 422	13 016 422
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 016 422	13 016 422
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 977
Andre fordringer		10 873	11 072
Sum fordringer		10 873	17 049
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		661 048	588 724
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		661 048	588 724
Sum omløpsmidler		671 921	605 773
SUM EIENDELER		13 688 343	13 622 195
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		100 000	100 000



Sum innskutt egenkapital	100 000	100 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 852 779	1 166 181
Sum opptjent egenkapital	1 852 779	1 166 181
Sum egenkapital	1 952 779	1 266 181
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 971 882	6 563 412
Øvrig langsiktig gjeld	5 585 000	5 585 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 556 882	12 148 412
Sum langsiktig gjeld	11 556 882	12 148 412
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	67 164	1 583
Leverandørgjeld	111 518	206 019
Sum kortsiktig gjeld	178 682	207 602
Sum gjeld	11 735 564	12 356 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 688 343	13 622 195



Organisasjonsnr: 993 072 176
SYVERUDLIA 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5902

Syverudlia Borettslag



Velkommen til årsmøte i Syverudlia Borettslag

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 29. mai kl. 15:00 og lukker 2. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5902>

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.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Syverudlia Borettslag



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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Aina Sagen Rustebakke er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vemund Kulleseid Nilsen 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

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50.000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Aina Sagen Rustebakke

Valg av 1 styremedlem - 2år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem - 2år:

- Vemund Kulleseid Nilsen

Valg av 1 styremedlem - 1år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem - 1år:

- Brandon S. Alvarado Calderon

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Olve Ringstad





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aina Sagen Rustebakke	Enebakkveien 623 C
Nestleder	Vemund Kulleseid Nilsen	Enebakkveien 621 C
Styremedlem	Noa Harfallet-Båstad	Enebakkveien 621 C
Varamedlem	Trine Harfallet-Båstad	Enebakkveien 621 C

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.

Generelle opplysninger om Syverudlia Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Syverudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993072176, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

103 72

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.

Syverudlia Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

I tillegg til det generelle styrearbeidet har det vært både små og store saker å ta tak i i året som har gått.

Her er noe av det som har vært hovedfokus:

Økonomi

Styret har stort fokus på økonomien og jobber for at vi skal slippe å heve felleskostnadene vesentlig fremover, dette kommer vi til å fortsette med også i året som kommer.

Utfordringen er at rentekostnadene har økt veldig de siste årene og det samme gjelder de kommunale avgiftene i Nordre Follo. Et av tiltakene som hadde størst betydning var å



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SYVERUDLIA BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SYVERUDLIA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FN4QX-611CY-DHOPD-UC04X-4F8VH-738Q0



avslutte den felles avtalen om RiksTV, som vedtatt på fjorårets årsmøte, og heller gå over til en individuell ordning.

Brøyting/strøing:

Forrige sesong var en utfordrende vinter og vi hadde en del problemer med brøyting/strøing. Før årets sesong ble det klart etter møte med hotellet at de ikke lenger hadde kapasitet til å gjøre denne jobben for oss. Vi var heldige og fikk raskt på plass en annen avtale om brøyting/strøing som også inkluderte måking foran garasjene. Med unntak av den siste brøytingen som ble gjort etter at bakken var tint, som medførte noen skader på parkeringen synes vi dette har fungert bra. Særlig med den snøfylte vinteren vi har bak oss.

Ventilasjon:

Det har blitt gjennomført rens av ventilasjonsanlegget i stort sett alle leilighetene, og byttet til isolerte ventilasjonsrør på loft i rekkene 621 A-B og 623 A-C. I de to andre rekkene finnes det ikke tilgang til ventilasjonsanlegget for å komme opp og bytte rørene, så her må vi se på løsninger for dette, men rens er gjennomført også der. Faktura for vedlikehold på ventilasjonsanlegget er ikke kommet med på regnskapet for 2023, og resultatet ser derfor bedre ut enn det er, regnskapet for 2024 vil bli tilsvarende dårligere.

Driften av borettslaget vårt er avhengig av at alle gjør en innsats for fellesskapet som å klippe gress, måke og strø gangveiene, stenge/åpne utekrana osv. På denne måten har vi i over 10år begrenset utgifter til vaktmestertjenester. Takk til alle som fortsatt gjør dette mulig 😊



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Noe av årsaken til de økte energikostnadene er at fakturering av forbruk i garasjene ikke er med i regnskapet for 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Syverudlia Borettslag.

Lån

Syverudlia Borettslag har lån i OBOS banken.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SYVERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 993 072 176, KUNDENR. 5902

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap	Regnskap	- Budsjett	Budsjett
		2023	2022 -	2023	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		398 171	466 802	398 171	493 239
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		686 598	428 546	266 950	-688 550
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-452 573	-497 177	-473 000	-451 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-138 957	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		95 068	-68 631	-206 050	-1 139 550
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		493 239	398 171	192 121	-646 311

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	671 921	605 773
Kortsiktig gjeld	-178 682	-207 602
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	493 239	398 171



SYVERUDLIA BORETTSLAG ORG.NR. 993 072 176, KUNDENR. 5902

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	287 074	263 972	274 992	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 367 640	1 172 640	1 228 008	0
Andre inntekter	3	16 909	34 426	0	35 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 671 623	1 471 038	1 503 000	35 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 532	-7 316	-6 000	0
Forretningsførerhonorar		-89 645	-86 195	-90 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-688	-1 320	-3 000	0
Drift og vedlikehold	8	-41 092	-51 690	-126 000	-32 000
Forsikringer		-43 131	-32 742	-42 000	-43 500
Kommunale avgifter	9	-407 172	-369 088	-425 000	-425 000
Energi/fyring		-66 646	-84 744	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-67 286	-108 647	-110 000	0
Andre driftskostnader	10	-25 220	-36 003	-42 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-804 463	-834 796	-971 050	-727 550
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		867 160	636 242	531 950	-692 550
Innbetalt andel fellesgjeld		138 957	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 006 117	636 242	531 950	-692 550
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 674	2 987	0	4 000
Finanskostnader	12	-329 193	-210 683	-265 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-319 519	-207 696	-265 000	4 000
ÅRSRESULTAT		686 598	428 546	266 950	-688 550
Overføringer:					
Til annen egenkapital		686 598	428 546		



SYVERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 993 072 176, KUNDENR. 5902

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 053 000	10 053 000
Tomt		1 117 000	1 117 000
Andre varige driftsmidler	14	1 846 422	1 846 422
SUM ANLEGGSMIDLER		13 016 422	13 016 422
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	5 977
Forskuddsbetalte kostnader		9 294	8 781
Andre kortsiktige fordringer	15	1 579	2 291
Driftskonto OBOS-banken		349 015	284 905
Sparekonto OBOS-banken		312 033	303 819
SUM OMLØPSMIDLER		671 921	605 773
SUM EIENDELER		13 688 343	13 622 195
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 5 000		100 000	100 000
Annen egenkapital	16	1 852 779	1 166 181
SUM EGENKAPITAL		1 952 779	1 266 181
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 971 882	6 563 412
Borettsinnskudd	18	5 585 000	5 585 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 556 882	12 148 412
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		111 518	206 019
Påløpte renter		31 326	1 583
Påløpte avdrag		35 838	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		178 682	207 602
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 688 343	13 622 195



Pantstillelse	19	17 470 000	17 470 000
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 29.04.2024
Styret i Syverudlia Borettslag

Aina Sagen Rustebakke

Vemund Kulleseid Nilsen

Noa Harfallet-båstad

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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

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 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	1 367 640
Kapitalkostnader, IN-lån	282 198
Regulering, IN-lån	4 876
Overført til kapitalkostnader	-287 074
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 367 640

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Strømforbruk september-desember 2022	16 909
SUM ANDRE INNTEKTER	16 909

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 532.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	-688

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 787
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 481
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 824
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-41 092



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-53 200
Avløpsavgift	-76 600
Renovasjonsavgift	-67 220
Kommunale avgifter Sørmarka AS	-210 152
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-407 172

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 735
Verktøy og redskaper	-2 500
Driftsmateriell	-2 496
Andre fremmede tjenester	-679
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 741
Bank- og kortgebyr	-2 069
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-25 220

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 460
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 214
SUM FINANSINNTEKTER	9 674

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-11 732
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-44 244
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-118 483
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-154 734
SUM FINANSKOSTNADER	-329 193

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008	10 053 000
SUM BYGNINGER	10 053 000

Tomten ble kjøpt i 2008. Gnr.103/bnr.72.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**



10

Syverudlia Borettslag

Snøfreser			
Kostpris	21 000		
Avskrevet tidligere	-20 999		1
Container			
Kostpris	19 620		
Avskrevet tidligere	-19 619		1
Garasjeanlegg			
Tilgang 2017	1 750 000		
Tilgang 2018	96 420		
		1 846 420	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 846 422	

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Nullavregning, IN-lån	1 579
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 579

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 315 626
Egenkapital fra IN tidligere	1 003 730
Egenkapital fra IN 2023	138 957
Reduksjon EK fra IN	-605 534
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 852 779

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BOLIGKREDITT AS (OBBK01)**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2012	-300 000	
Nedbetalt tidligere	80 927	
Nedbetalt i år	7 345	
		-211 728

OBOS Boligkreditt AS (OBBK02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-1 800 000	
Nedbetalt tidligere	873 155	
Nedbetalt i år	173 290	
		-753 555

OBOS-banken AS (OBBK03) IN-lån, tidligere EIKA2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente..

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95% . Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2009	-5 585 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 185 484	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	168 591	
Nedbetalt tidligere, IN	1 003 730	
Nedbetalt i år, IN	138 957	
		-2 088 238

Lånet er et annuitetslån.

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

OBOS Boligkreditt AS (OBBK04)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2017	-3 695 471	
Nedbetalt tidligere	673 763	
Nedbetalt i år	103 347	
		-2 918 361
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 971 882

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2008	-5 585 000	
SUM BORETTSINNSKUDD		-5 585 000

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 585 000	
Pantelån	5 971 882	
Påløpte avdrag	35 838	
Beregnete IN-forpliktelser	537 153	
TOTALT		12 129 873

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 053 000	
Tomt	1 117 000	
TOTALT		11 170 000



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6605140. 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.

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 via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 29.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.06.24
Selskapsnummer: 5902 Selskapsnavn: Syverudlia Borettslag

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>Aina Sagen Rustebakke er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Vemund Kulleseid Nilsen 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 50.000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Aina Sagen Rustebakke

Styremedlem - 2år (kun 1 skal velges)

Vemund Kulleseid Nilsen

Styremedlem - 1år (kun 1 skal velges)

Brandon S. Alvarado Calderon

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Olve Ringstad



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.