



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 145 872
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: 29.04.2025

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, 27.05.2025



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		889 604	788 816
Sum inntekter		889 604	788 816
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 143	8 095
Annen driftskostnad		788 822	473 075
Sum kostnader		800 965	481 171
Driftsresultat		88 639	307 645
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 872	2 557
Sum finansinntekter		2 872	2 557
Annen finanskostnad		212 412	183 650
Sum finanskostnader		212 412	183 650
Netto finans		-209 540	-181 093
Resultat før skattekostnad		-120 901	126 552
Årsresultat		-120 901	126 552
Totalresultat		-120 901	126 552
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-120 901	126 552
Sum overføringer og disponeringer		-120 901	126 552



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		40 000 000	40 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		64 762	76 905
Sum varige driftsmidler		40 064 762	40 076 905
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 064 762	40 076 905
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		21 145	8 711
Sum fordringer		21 145	8 711
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		239 151	436 578
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		239 151	436 578
Sum omløpsmidler		260 295	445 289
SUM EIENDELER		40 325 057	40 522 194

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		154 477	33 576
Sum opptjent egenkapital		-154 477	-33 576
Sum egenkapital		-99 477	21 424
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 426 826	3 481 038
Øvrig langsiktig gjeld		36 977 969	36 977 969
Sum annen langsiktig gjeld		40 404 795	40 459 007
Sum langsiktig gjeld		40 404 795	40 459 007
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 150	23 009
Leverandørgjeld		10 750	10 994
Annen kortsiktig gjeld		7 839	7 760
Sum kortsiktig gjeld		19 739	41 763
Sum gjeld		40 424 534	40 500 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 325 057	40 522 194



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 426124

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 145 872
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: 29.04.2025

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, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 816 145 872
SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		889 604	788 816
Sum inntekter		889 604	788 816
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 143	8 095
Annen driftskostnad		788 822	473 075
Sum kostnader		800 965	481 171
Driftsresultat		88 639	307 645
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 872	2 557
Sum finansinntekter		2 872	2 557
Annen finanskostnad		212 412	183 650
Sum finanskostnader		212 412	183 650
Netto finans		-209 540	-181 093
Resultat før skattekostnad		-120 901	126 552
Årsresultat		-120 901	126 552
Totalresultat		-120 901	126 552
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-120 901	126 552
Sum overføringer og disponeringer		-120 901	126 552



Organisasjonsnr: 816 145 872
SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG

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		40 000 000	40 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		64 762	76 905
Sum varige driftsmidler		40 064 762	40 076 905
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 064 762	40 076 905
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		21 145	8 711
Sum fordringer		21 145	8 711
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		239 151	436 578
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		239 151	436 578
Sum omløpsmidler		260 295	445 289
SUM EIENDELER		40 325 057	40 522 194
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	154 477	33 576
Sum opptjent egenkapital	-154 477	-33 576
Sum egenkapital	-99 477	21 424
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 426 826	3 481 038
Øvrig langsiktig gjeld	36 977 969	36 977 969
Sum annen langsiktig gjeld	40 404 795	40 459 007
Sum langsiktig gjeld	40 404 795	40 459 007
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 150	23 009
Leverandørgjeld	10 750	10 994
Annen kortsiktig gjeld	7 839	7 760
Sum kortsiktig gjeld	19 739	41 763
Sum gjeld	40 424 534	40 500 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	40 325 057	40 522 194



Organisasjonsnr: 816 145 872
SVERDRUPSGATE 23 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 2025

Innkalling

S.nr. 2923

SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SVERDRUPSGATE 23 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. april kl. 09:00 og lukker 2. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2923>

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 avgi 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. Valg av tillitsvalgte
7. Oppgradering av dørtelefonlegg
8. Digital nøkler med mobil (mobilenøkkel fra Obos)

Med vennlig hilsen,

Styret i SVERDRUPSGATE 23 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Tina fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Karoline Hultman Tømte og Ragnhild Gunnarshaug Rosland 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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2923 Sverdrupsgate 23 Borettslag.pdf
2. 2923 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønske ikke godtgjørelse

Styrets innstilling

Styret ønske ikke godtgjørelse

Forslag til vedtak

Ingen honorar.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Patrick Kakunze

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Lasse Rise
- Oscar Nicolai Løbak Sæther



Sak 7

Oppgradering av dørtelefonlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styre ønsker et fullmakt fra generalforsamling for å oppgradere den eksisterende dørtelefonlegget med noe bedre og moderne.

Det foreligger allerede et innhentet tilbudt (på ca. NOK.55.610, inkl. MVA) og flere tilbud skal innhentes for å kunne velge den beste alternativten. Kostnadsramme bør ligge i samme klasse.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir fullmakt til styret for å oppgradere dørtelefonlegg i den angitt kostnadsrammen.

Vedlegg

3. 20277.pdf

4. Aiphone - GT-DMB-N.pdf

5. Aiphone - GT-1D.pdf

Sak 8

Digital nøkler med mobil (mobilnøkkel fra Obos)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styre ønsker å innføre mobilnøkkel fra OBOS etter oppgradering til et bedre dørtelefonlegg.

Engangskostnad:

-Felles inngangsdør 950kr

Månedelig abonnement:

-690kr per port i mnd (ink. mva),

-17kr per leilighet i mnd (ink. mva)

-Minstepris 500kr i mnd (ink. mva)

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir fullmakt til styret for å inngå avtalen om mobilnøkler fra Obos etter oppgradering av dørtelefonlegg.



Styrets årsrapport

Styrets rapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder: Torleif Gravelsæter

Styremedlem: Patrick Kakunze

Styremedlem: Pernille Farstad Knotten

Generelle opplysninger om Sverdrupsgate 23 Borettslag

Borettslaget består av 11 andelseiligheter.

Sverdrupsgate 23 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 816145872, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 228 449

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.

Sverdrupsgate 23 Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.2 Sverdrupsgate 23 Borettslag.

Styrets arbeid i perioden som har vært

Antall styremøter: 4

Vedlikeholdsprosjekter:

- Brannsikring kjeller
- Skadedyrbekjemping (rotter)

Er det avholdt sosiale sammenkomster:

- Det blir avholdt dugnad i begynnelsen av mai

Fremtidige anbefalte prosjekter:

- Isolere/forbedre rørene til loftet for å forhindre frostskaide.
- Fikse varmekabler til takrenne
- Rette avvik i rapporter fra Elotec og Norsk Brannvern

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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>

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumenttrøkket: N1EKV-T2M9YO-U6HZY-AWE7A-B7JGA-N7UC4



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hodne, Bente

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 13:50:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NTEKV-T2MYO-UEH2Y-AWE7A-B7JGA-N7UC4

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller <https://www.7923.sveinrupsgate23.no/Borettslag.pdf> valideringsverktøy for digitale signaturer.



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.		403 526	414 700
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-120 901	126 552
Tilbakeføring av avskrivning	11	12 143	8 095
Fradrag kjøpesum anl.midler	11	0	-85 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-54 212	-60 821
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-162 970	-11 173
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		240 556	403 526
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		260 295	445 289
Kortsiktig gjeld		-19 739	-41 763
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		240 556	403 526



**SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG
ORG.NR. 816 145 872, KUNDENR. 2923**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	889 604	788 816	881 962	892 262
SUM DRIFTSINNTEKTER		889 604	788 816	881 962	892 262
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	11	-12 143	-8 095	0	0
Revisjonshonorar	3	-7 981	-8 789	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-50 570	-48 093	-51 000	-54 000
Konsulenthonorar	4	-13 915	-16 163	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	5	-350 835	-53 866	-320 000	-76 000
Forsikringer		-82 130	-79 639	-91 000	-100 000
Kommunale avgifter	6	-140 061	-132 762	-134 000	-151 000
Energi/fyring		-40 868	-50 416	-65 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-75 528	-72 062	-82 000	-79 000
Andre driftskostnader	7	-26 934	-11 287	-10 000	-13 130
SUM DRIFTSKOSTNADER		-800 965	-481 171	-782 000	-552 130
DRIFTSRESULTAT		88 639	307 645	99 962	340 132
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	2 872	2 557	0	2 500
Finanskostnader	9	-212 412	-183 650	-208 000	-209 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-209 540	-181 093	-208 000	-206 500
ÅRSRESULTAT		-120 901	126 552	-108 038	133 632
Overføringer:					
Udekket tap		-120 901	0		
Reduksjon udekket tap		0	126 552		



SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG ORG.NR. 816 145 872, KUNDENR. 2923

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	36 000 000	36 000 000
Tomt		4 000 000	4 000 000
Andre varige driftsmidler	11	64 762	76 905
SUM ANLEGGSMIDLER		40 064 762	40 076 905
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		21 110	8 676
Andre kortsiktige fordringer	12	35	0
Driftskonto OBOS-banken		88 060	436 578
Sparekonto OBOS-banken		151 091	0
SUM OMLØPSMIDLER		260 295	445 289
SUM EIENDELER		40 325 057	40 522 194
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 5 000		55 000	55 000
Udekket tap	13	-154 477	-33 576
SUM EGENKAPITAL		-99 477	21 424
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 426 826	3 481 038
Borettsinnskudd	15	36 977 969	36 977 969
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 404 795	40 459 007
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 839	7 760
Leverandørgjeld		10 750	10 994
Påløpte renter		1 150	18 304
Påløpte avdrag		0	4 705
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 739	41 763
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 325 057	40 522 194
Pantstillelse	16	37 747 969	37 747 969
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025
Styret i Sverdrupsgate 23 Borettslag

Torleif Gravelseter

Pernille Farstad Knotten

Patrick Kakunze

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	546 360
Renter/avdrag	263 004
TV/bredbånd GET	72 600
Eiendomsskatt	7 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	889 604

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 981.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 915
SUM KONSULENTHONORAR	-13 915

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-43 910
Drift/vedlikehold elektro	-5 850
Drift/vedlikehold brannsikring	-250 215
Egenandel forsikring	-50 000
Kostnader dugnader	-860
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-350 835

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 650
Vann- og avløpsavgift	-80 766
Feieavgift	-2 176
Renovasjonsavgift	-49 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-140 061

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 500
Vakthold	-7 326
Andre fremmede tjenester	-7 790
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 188
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-26 934

NOTE: 8**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 781
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 091
SUM FINANSINTEKTER	2 872

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-212 412
SUM FINANSKOSTNADER	-212 412

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2016	40 000 000
Tomt utskilt regnskapsmessig i 2020	-4 000 000
SUM BYGNINGER	36 000 000

Tomten ble kjøpt i 2016. Den er utskilt som egen post i regnskapet fra 2020.

Gnr.228/bnr.449

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

**NOTE: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Radonbrønner	
Tilgang 2023	85 000
Avskrevet tidligere	-8 095
Avskrevet i år	-12 143
	64 762
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	64 762

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -12 143

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Purregebyr, avsatt	35
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	35

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-3 767 212
Nedbetalt tidligere	286 174
Nedbetalt i år	54 212
	-3 426 826
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 426 826

NOTE: 15**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2016	-36 977 969
SUM BORETTSSINNSKUDD	-36 977 969



NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 977 969
Pantelån	3 426 826
TOTALT	37 404 795

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

Bygninger	36 000 000
Tomt	4 000 000
TOTALT	40 000 000



Monoblokk panel i rustfritt stål og NFC



GT-DMB-N er en video dørstasjon i rustfritt stål til GT systemet.
Det er mulighet for direkte oppkall til svarapparater og åpning av dør via tastaturet.
En 3.5" farge LCD skjerm, viser velkomtsbeskjed, beboerliste og system status.
Skjermen kan settes til energibesparende modus og kan aktiveres med den innebygde bevegelsesensoren.

PRODUKT INFO

INFO	Monoblokk dørstasjon i rustfritt stål med tastatur og display
Funksjoner	Talesyntese, piktogrammer, NFC, adgangskontroll
Endring av navn	Med PC via USB, Mobil via NFC eller manuelt med tastatur/display

KAMERA

Vidvinkel kamera
170° horisontalt og 100° vertikalt

DISPLAY

Farge LCD display
Tydelig stor skrift med belyste symboler
32 tegn pr navn og 160 tegn for velkomstmelding
3,5" LCD-skjerm med polykarbonatdeksel

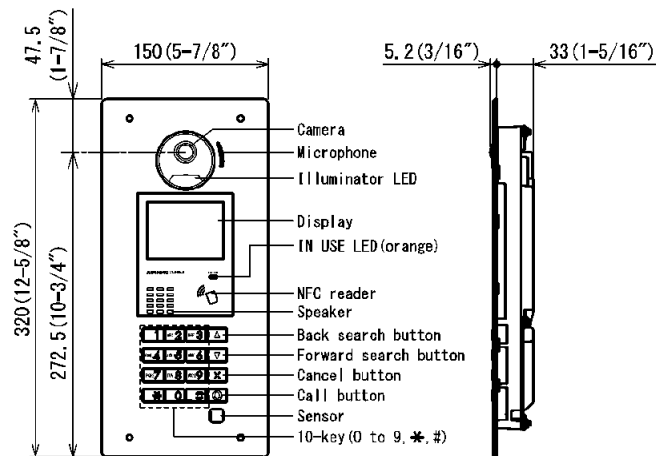
DIMENSJONER

Mål	H320 x B150 x D5,2 (Innfellingsboks H295 x B110 x D44)
Vekt	1.2kg
Anbefalt høydemontering	145 cm, senter kamera Kan monteres lavere for å oppnå universell utforming

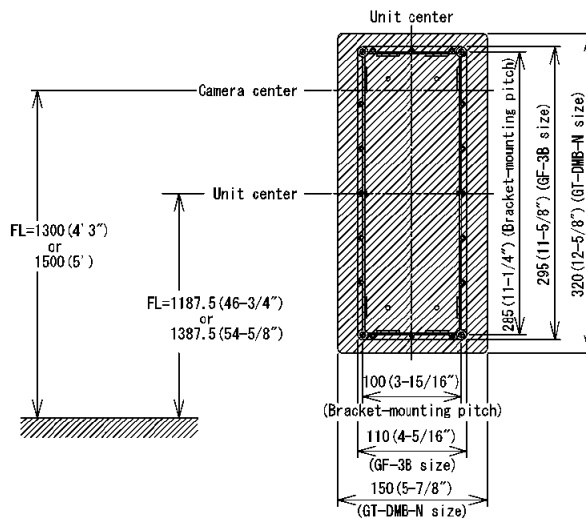


Monoblokk panel i rustfritt stål og NFC

■ PRODUCT DRAWING

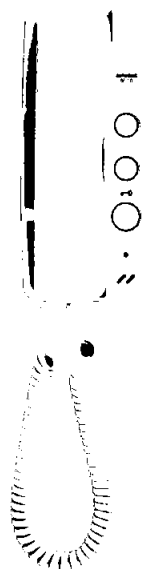


● MOUNTING (using GF-3B)





Lavtalende svarapparat



PRODUKT INFO

Talefunksjon	Lavtalende svarapparat
Ekstra utstyr	Teleslynge i håndsett
Internsignal	Tilkobling for internsignal med forskjellig lyd enn fra dørstasjon.
Funksjoner	Døråpner knapp, OPTION knapp
Innstillinger/justering	Trinnløs regulering av volum, ringevolum og lysstyrke LED varsling for avslått signal
Programmering	Manuelt
Terminaler	Hurtig tilkobling
Håndsett	Ja

DIMENSJONER

Mål	H200 x B89 x D63 mm
Montering	Veggmontering, opsjon for bordmontering med MCWSA konsoll
Farge	Hvit
Vekt	570g
Anbefalt montering høyde	130 - 150 cm



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 29.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.05.25

Selskapsnummer: 2923 Selskapsnavn: SVERDRUPSGATE 23 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>Tina fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Karoline Hultman Tømte og Ragnhild Gunnarshaug Rosland 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

Ingen honorar.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Patrick Kakunze

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Jon Lasse Rise
 Oscar Nicolai Løbak Sæther

Sak 7 Oppgradering av dørtelefonlegg

Generalforsamlingen gir fullmakt til styret for å oppgradere dørtelefonlegg i den angitt kostnadsrammen.

- For
 Mot

Sak 8 Digital nøkler med mobil (mobilnøkkel fra Obos)

Generalforsamlingen gir fullmakt til styret for å inngå avtalen om mobilnøkler fra Obos etter oppgradering av dørtelefonlegg.

- For
 Mot



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.