



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 676 141  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SVERDRUPSGT 1  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Sverre Nagell Bjordal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 14.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 926 284	1 685 830
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 926 284</b>	<b>1 685 830</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	91 479	141 121
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	26 516	26 516
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	13 637 907	1 347 152
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 755 901</b>	<b>1 514 789</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-11 829 617</b>	<b>171 041</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 213	3 664
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 213</b>	<b>3 664</b>
Annen rentekostnad		229 787	97 074
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>229 787</b>	<b>97 074</b>
<b>Netto finans</b>		<b>209 574</b>	<b>93 411</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-12 039 192</b>	<b>77 631</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-12 039 192</b>	<b>77 631</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-12 039 191</b>	<b>77 630</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 039 191	77 630
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-12 039 191</b>	<b>77 630</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	3 877 600	3 877 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	290 927	317 443
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 168 527</b>	<b>4 195 043</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 168 527</b>	<b>4 195 043</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 418	16 016
Andre fordringer	12	329 565	299 119
<b>Sum fordringer</b>		<b>342 983</b>	<b>315 135</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 569 923	2 376 099
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 569 923</b>	<b>2 376 099</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 912 905</b>	<b>2 691 234</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 081 432</b>	<b>6 886 276</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 700</b>	<b>3 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-11 028 452	1 010 739



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 032 152</b>	<b>1 007 039</b>
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>-11 028 452</b>	<b>1 010 739</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	15 283 489	5 472 699
Øvrig langsiktig gjeld		96 000	96 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 379 489</b>	<b>5 568 699</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 379 489</b>	<b>5 568 699</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 648 847	300 068
Skyldige offentlige avgifter		20 520	3 408
Annen kortsiktig gjeld	15	61 028	3 362
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 730 395</b>	<b>306 838</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 109 884</b>	<b>5 875 537</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 081 432</b>	<b>6 886 276</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	15 379 489	5 568 699



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 475537

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 676 141  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SVERDRUPSGT 1  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Sverre Nagell Bjordal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 15.06.2023



Organisasjonsnr: 948 676 141  
BORETTSLAGET SVERDRUPSGT 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 926 284	1 685 830
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 926 284</b>	<b>1 685 830</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	91 479	141 121
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	26 516	26 516
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	13 637 907	1 347 152
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 755 901</b>	<b>1 514 789</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-11 829 617</b>	<b>171 041</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 213	3 664
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 213</b>	<b>3 664</b>
Annen rentekostnad		229 787	97 074
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>229 787</b>	<b>97 074</b>
<b>Netto finans</b>		<b>209 574</b>	<b>93 411</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-12 039 192</b>	<b>77 631</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-12 039 192</b>	<b>77 631</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-12 039 191</b>	<b>77 630</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 039 191	77 630
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-12 039 191</b>	<b>77 630</b>



Organisasjonsnr: 948 676 141  
BORETTSLAGET SVERDRUPSGT 1

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	3 877 600	3 877 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	290 927	317 443
Sum varige driftsmidler		4 168 527	4 195 043

Sum anleggsmidler		4 168 527	4 195 043
-------------------	--	-----------	-----------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		13 418	16 016
Andre fordringer	12	329 565	299 119
Sum fordringer		342 983	315 135

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 569 923	2 376 099
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 569 923	2 376 099

Sum omløpsmidler		1 912 905	2 691 234
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		6 081 432	6 886 276
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		3 700	3 700
--------------------------	--	-------	-------

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-11 028 452	1 010 739
Sum opptjent egenkapital		-11 032 152	1 007 039

Sum egenkapital	13	-11 028 452	1 010 739
-----------------	----	-------------	-----------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14	15 283 489	5 472 699
Øvrig langsiktig gjeld		96 000	96 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 379 489</b>	<b>5 568 699</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 379 489</b>	<b>5 568 699</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 648 847	300 068
Skyldige offentlige			
avgifter		20 520	3 408
Annen kortsiktig gjeld	15	61 028	3 362
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 730 395</b>	<b>306 838</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 109 884</b>	<b>5 875 537</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 081 432</b>	<b>6 886 276</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	15 379 489	5 568 699



Organisasjonsnr: 948 676 141  
BORETTSLAGET SVERDRUPSGT 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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**



## Årsregnskap 2022 Borettslaget Sverdrups gate 1

### Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>2 384 395</b>	<b>2 487 196</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-12 039 191	77 630
Tilbakeføring av avskrivning	26 516	26 516
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	9 810 790	-206 946
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-2 201 885</b>	<b>-102 800</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>182 510</b>	<b>2 384 395</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Restansekonto	13 418	16 016
Mellomregning finansieringsforetak	5 991	3 125
Andre kortsiktige fordringer	637	2 844
Forskudd lønn	4 336	4 336
Forskuddsbetalte forsikr.premie	206 700	193 540
Andre forskuddsbet. kostnader	111 901	95 274
Andre bankinnskudd	431 007	431 007
Driftskonto	1 086 951	1 905 474
Andre bankinnskudd	37 416	36 829
Bankinnskudd skattetrekk	14 549	2 789
Leverandører	-1 648 847	-300 068
Skattetrekk ansatte	-14 549	-2 789
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 971	-619
Skyld. arb.giveravg.-opptjente feriepenger	0	0
Påløpne renter langsiktig gjeld	-58 203	-537
Skyldige feriepenger	0	0
Forskudd / overdekning	-2 825	-2 825
<b>Disponible midler</b>	<b>182 510</b>	<b>2 384 395</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2022 Borettslaget Sverdrups gate 1

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 926 284	1 685 830	1 915 856	2 224 200
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 926 284</b>	<b>1 685 830</b>	<b>1 915 856</b>	<b>2 224 200</b>
<b>Annen inntekt</b>					
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 926 284</b>	<b>1 685 830</b>	<b>1 915 856</b>	<b>2 224 200</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	11 479	36 648	47 000	21 000
Styrehonorar	2	80 000	104 473	120 000	120 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	3	26 516	26 516	27 000	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	356 773	364 299	300 000	400 000
Kostnad eiendom/lokale	5	143 760	57 117	58 000	131 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	236 517	228 711	234 000	271 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	5 625	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	14 767	2 971	6 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	9	12 266 489	173 661	17 127 001	60 000
Revisjonshonorar		5 378	5 212	5 500	6 000
Forretningsførerhonorar		106 875	103 062	107 000	109 000
Andre honorar	10	96 968	32 349	16 000	101 000
Kontorkostnad		0	777	0	0
TV/bredbånd		192 393	178 688	185 000	197 000
Kontingent og gaver		11 100	11 100	12 000	12 000
Forsikring		195 257	180 575	196 000	209 000
Andre kostnader	11	6 005	3 005	13 000	3 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>13 755 901</b>	<b>1 514 789</b>	<b>18 459 501</b>	<b>1 651 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-11 829 617</b>	<b>171 041</b>	<b>-16 543 645</b>	<b>573 200</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		20 213	3 664	0	0
Rentekostnad		229 787	97 074	96 000	278 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>209 574</b>	<b>93 411</b>	<b>96 000</b>	<b>278 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-12 039 191</b>	<b>77 630</b>	<b>-16 639 645</b>	<b>295 200</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-12 039 191	77 630	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-12 039 191</b>	<b>77 630</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2022 Borettslaget Sverdrups gate 1

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	3	3 877 600	3 877 600
Andre driftsmidler	3	290 927	317 443
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 168 527</b>	<b>4 195 043</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		13 418	16 016
Andre kortsiktige fordringer	12	10 964	10 305
Forskuddsbetalte kostnader		318 601	288 814
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		1 569 923	2 376 099
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 912 905</b>	<b>2 691 234</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 081 432</b>	<b>6 886 276</b>



## Balanse 2022 Borettslaget Sverdrups gate 1

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		3 700	3 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 700</b>	<b>3 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-11 032 152	1 007 039
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 032 152</b>	<b>1 007 039</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>-11 028 452</b>	<b>1 010 739</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	14	15 283 489	5 472 699
Borettsinnskudd		96 000	96 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 379 489</b>	<b>5 568 699</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 825	2 825
Leverandørgjeld		1 648 847	300 068
Skyldig off. myndigheter		20 520	3 408
Påløpne renter		58 203	537
Annen kortsiktig gjeld	15	0	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 730 395</b>	<b>306 838</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 109 884</b>	<b>5 875 537</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 081 432</b>	<b>6 886 276</b>
Pantstillelser	16	15 379 489	5 568 699

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sverre Nagell Bjordal  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Kjetil Grindland Abildsnes  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ylva Karlsmyr Piene  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kaja Nybråten Aresvik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anna V Van der Zwaag  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Sverdrups gate 1

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Sverdrups gate 1

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 283 016	1 155 420
3614 Brenselsinntekter	251 796	251 796
3650 Innkrevde felleskostn. renter	165 574	83 002
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	221 097	186 012
3690 Andre leieinntekter	4 801	9 600
<b>Sum</b>	<b>1 926 284</b>	<b>1 685 830</b>

Utleieinntekter fra rom over vaskeri er ført på konto 3690.

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	0	17 000
5150 Påløpne feriepenger	0	2 040
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	17 128
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	0	288
5635 Yrkesskadeforsikring	199	192
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	80 000	104 473
<b>Sum</b>	<b>91 479</b>	<b>141 121</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Konto 5330 er fordelt på kr 40 000,- til styret og kr 40 000,- til ekstern styreleder.

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer (inkl.tomt)	Tørketrommel industri	Brannvarslingsanl	Utvidelse brannvarslingssys
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 877 600	50 584	72 250	325 494
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 877 600	50 584	72 250	325 494
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	50 584	63 418	43 399
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 877 600	0	8 832	282 095
Årets avskrivninger :	0	0	4 817	21 699
Anskaffelsesår :	1980	2008	2009	2020
Antatt levetid i år :		5	15	15

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring. Polisnr. SP615793

Borettslaget består av 37 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 849 kvm. G.nr 228, b.nr 427. Byggeår 1890. Rehab. 1978 (Gjelder oppgang ABC)  
Tomtens verdi er kr.697.968,-



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Sverdrups gate 1

### Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	356 773	364 299
<b>Sum</b>	<b>356 773</b>	<b>364 299</b>

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	87 113	0
6361 Fast renhold	40 152	38 556
6362 Skadedyrutryddelse	11 379	10 931
6391 Snømåking/strøing/feiing	99	0
6392 Containerleie/tømming	5 018	6 349
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 282
<b>Sum</b>	<b>143 760</b>	<b>57 117</b>

Konto 6310 gjelder avtale med Usbl Boservice.

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	236 517	228 711
<b>Sum</b>	<b>236 517</b>	<b>228 711</b>

### Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
<b>Sum</b>	<b>5 625</b>	<b>5 625</b>

Føring på konto 6420 gjelder Bevar HMS-avtale.

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 789	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	12 978	2 971
<b>Sum</b>	<b>14 767</b>	<b>2 971</b>



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Sverdrups gate 1

### Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	12 201 201	24 263
6603 Vedlikehold elektro	8 999	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	30 126	14 444
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	6 104
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	0	224 450
6643 Glassarbeid/Vindu	0	-100 000
6644 Fasade/balkonger	0	4 400
6648 Vedlikehold dører og porter	16 163	0
<b>Sum</b>	<b>12 266 489</b>	<b>173 661</b>

Konto 6602 gjelder rehabilitering baderom og rør.

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

### Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 386	6 732
6720 Juridisk honorar	77 344	5 555
6730 Teknisk honorar	12 238	0
6790 Andre Fremmede Tjenester	0	20 063
<b>Sum</b>	<b>96 968</b>	<b>32 349</b>

Konto 6714 omfatter bistand ved ekstraordinær generalforsamling, deltagelse på styremøte og tilleggsavtale bruksoverlating.

Konto 6720 gjelder tvist om tilleggskrav vedrørende VVS-rehabilitering.

Konto 6730 gjelder byggesaksbehandling ved Plan- og bygningsetaten.

### Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	0	1 546
7770 Betalingskostnader	988	1 002
7772 Omkostninger inkasso	840	0
7773 Omkostninger innkreving	637	457
7790 Andre kostnader	3 540	0
7792 Øredifferanse	-1	0
<b>Sum</b>	<b>6 005</b>	<b>3 005</b>

Konto 7790 gjelder ilagt miljøgebyr samt tinglysingsgebyr ved låneopptak.



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Sverdrups gate 1

### Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	5 991	3 125
1570 Andre kortsiktige fordringer	637	2 844
1577 Forskudd lønn	4 336	4 336
<b>Sum</b>	<b>10 964</b>	<b>10 305</b>

Føring på konto 1570 gjelder renter fra Klare Finans 2022. Disse blir utbetalt i 2023.

Føring på konto 1577 gjelder for mye utbetalt lønn. Dette føres som en fordring i regnskapet i påvente av tilbakebetaling.



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Sverdrups gate 1

### Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 700	0	3 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 700</b>	<b>0</b>	<b>3 700</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 007 039	-12 039 191	-11 032 152
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 007 039</b>	<b>-12 039 191</b>	<b>-11 032 152</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 010 739</b>	<b>-12 039 191</b>	<b>-11 028 452</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Sverdrups gate 1

### Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:		Nødvendig vedikehold ved utskiftning av vinduer	
Lånenummer:	16365806008	16362862152	12123223282
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020	2012
Rentesats:	3.64 %	3.79 %	3.79 %
Beregnet innfridd:	30.07.2052	30.09.2050	30.03.2032
Opprinnelig lånebeløp:	3 018 750	4 600 000	1 700 000
Lånesaldo 01.01:	0	4 480 651	992 048
Avdrag i perioden:	18 209	104 650	85 101
Opptak i perioden:	10 018 750	0	0
Lånesaldo 31.12:	10 000 541	4 376 001	906 947
Saldo 5 år frem i tid:	12 664 628	3 901 050	458 672

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123223282	1	36 951	36 951
	1	36 675	36 675
	11	29 315	322 465
	3	28 838	86 514
	3	21 477	64 431
	8	20 485	163 880
	6	19 995	119 970
	4	19 016	76 064
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362862152	1	178 289	178 289
	1	176 954	176 954
	11	141 442	1 555 862
	3	139 141	417 423
	3	103 626	310 878
	8	98 841	790 728
	6	96 477	578 862
	4	91 751	367 004
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365806008	1	407 446	407 446
	1	404 395	404 395
	11	323 240	3 555 640
	3	317 981	953 943
	3	236 818	710 454
	8	225 883	1 807 064
	6	220 479	1 322 874
	4	209 681	838 724
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16365806008 har første avdrag 30.01.2023 med kr 44 375	1	407 446	603

153 Borettslaget Sverdrups gate 1 Org. nr. 948676141



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Sverdrups gate 1

---

Langsiktig gjeld

1	404 395	598
11	323 240	478
3	317 981	470
3	236 818	350
8	225 883	334
6	220 479	326
4	209 681	310



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Sverdrups gate 1

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

2022 2021

Note 16 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2022

Bokført langsiktig gjeld	15 283 489
Innskuddskapital	96 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>15 379 489</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>3 877 600</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 96.000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sverdrups gate 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Sverdrups gate 1**

Styreleder	Sverre Nagell Bjordal (sign.)	17.04.2023
Styremedlem	Kjetil Grindland Abildsnes (sign.)	17.04.2023
Styremedlem	Anna V Van der Zwaag (sign.)	14.04.2023
Styremedlem	Ylva Karlsmyr Piene (sign.)	17.04.2023
Styremedlem	Kaja Nybråten Aresvik (sign.)	17.04.2023



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sverdrups gate 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Sverdrups gate 1s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



## 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 19. april 2023  
KPMG AS

Svein Arthur Lyngreth  
Statsautorisert revisor