



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 956 424 011  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

### 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, 15.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 956424011

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 209 111	1 181 716
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 209 111</b>	<b>1 181 716</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		731 700	808 749
<b>Sum kostnader</b>		<b>731 700</b>	<b>808 749</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>477 411</b>	<b>372 967</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 905	17 648
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 905</b>	<b>17 648</b>
Annen finanskostnad		287 734	255 800
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>287 734</b>	<b>255 800</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-266 829</b>	<b>-238 151</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>210 582</b>	<b>134 815</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>210 582</b>	<b>134 815</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>210 582</b>	<b>134 815</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		210 582	134 815
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>210 582</b>	<b>134 815</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 070 000	9 070 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		50 001	50 001
Sum varige driftsmidler		9 120 001	9 120 001
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		26 681	24 622
Sum finansielle anleggsmidler		26 681	24 622
Sum anleggsmidler		9 146 682	9 144 623
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		62 777	119 560
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		62 777	119 560
Sum omløpsmidler		62 777	119 560
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 209 460</b>	<b>9 264 183</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 506 319	2 295 737
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 506 319</b>	<b>2 295 737</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 507 919</b>	<b>2 297 337</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 392 630	2 542 195
Øvrig langsiktig gjeld		4 273 322	4 365 381
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 665 952</b>	<b>6 907 576</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 665 952</b>	<b>6 907 576</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		803	25 749
Leverandørgjeld		34 786	33 521
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 589</b>	<b>59 270</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 701 541</b>	<b>6 966 846</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 209 460</b>	<b>9 264 183</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 399420

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 956 424 011  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

#### 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, 14.05.2025



Organisasjonsnr: 956 424 011  
BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 209 111	1 181 716
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 209 111</b>	<b>1 181 716</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		731 700	808 749
<b>Sum kostnader</b>		<b>731 700</b>	<b>808 749</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>477 411</b>	<b>372 967</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 905	17 648
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 905</b>	<b>17 648</b>
Annen finanskostnad		287 734	255 800
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>287 734</b>	<b>255 800</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-266 829</b>	<b>-238 151</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>210 582</b>	<b>134 815</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>210 582</b>	<b>134 815</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>210 582</b>	<b>134 815</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		210 582	134 815
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>210 582</b>	<b>134 815</b>



Organisasjonsnr: 956 424 011  
BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 070 000	9 070 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		50 001	50 001
Sum varige driftsmidler		9 120 001	9 120 001
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		26 681	24 622
Sum finansielle anleggsmidler		26 681	24 622
Sum anleggsmidler		9 146 682	9 144 623
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		62 777	119 560
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		62 777	119 560
Sum omløpsmidler		62 777	119 560
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 209 460</b>	<b>9 264 183</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	2 506 319	2 295 737
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 506 319</b>	<b>2 295 737</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 507 919</b>	<b>2 297 337</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 392 630	2 542 195
Øvrig langsiktig gjeld	4 273 322	4 365 381
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 665 952</b>	<b>6 907 576</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 665 952</b>	<b>6 907 576</b>
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	803	25 749
Leverandørgjeld	34 786	33 521
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>35 589</b>	<b>59 270</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 701 541</b>	<b>6 966 846</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 209 460</b>	<b>9 264 183</b>



Organisasjonsnr: 956 424 011  
BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22

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. 573

BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 18:00, Loftet.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Endre vedtekt for valg av styremedlem
7. Endre vedtekt om tillitsverv per andel
8. Endre vedtekt om tillitsverv per seksjon
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22



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

Marie Rygh er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Marie Rygh foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

## 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 5

## 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. 0573 Sverdrupsgate 22 Borettslag.pdf
- 2. Årsregnskap 2024-573.pdf

Sak 6

## Endre vedtekt for valg av styremedlem

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Det er ønske om å sikre overlapp ved endring av styrets sammensetning. Dagens vedtekter sier at styremedlemmer skal velges for to år. For å unngå at disse fratrer samtidig vil vi kunne velge ett medlem for ett år dersom begge/alle skal velges samtidig.

Styrets innstilling  
Styret støtter saken.



## Forslag til vedtak

Tilføye til vedtektene i borettslaget, punkt 8-1 (3) "Dersom alle styremedlemmer skal velges, velges ett medlem for ett år og de andre for to år."

## Sak 7

### Endre vedtekt om tillitsverv per andel

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å styrke borettslagets demokrati ønsker vi å spre tillitsvervene mest mulig.

#### Styrets innstilling

Styret støtter saken.

## Forslag til vedtak

Nytt punkt 8-1 (5) i borettslagets vedtekter: Det kan kun velges én person med tilknytning til hver andel i borettslaget til tillitsverv av gangen.

## Sak 8

### Endre vedtekt om tillitsverv per seksjon

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Samme sak som over, for sameiet.

#### Styrets innstilling

Styret støtter saken.

## Forslag til vedtak

Det kan kun velges én person med tilknytning til hver seksjon i sameiet til tillitsverv av gangen.

## Sak 9

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000. Utbetales fra sameiet.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000.

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Didrik Nygård

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Velle Wiger
- Synne Nygaard

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Liv Tysnes
- Nils-Andreas Birkelund Ørstenvik

### Vedlegg

1. Valginnstilling 573\_utfylt.pdf

Sak 11

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Didrik Nygård

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Even Kjølnér





## Styrets årsrapport

### Tillitsvalgte

#### Styret

Leder: Joachim Ådnanes, Sverdrups gate 22 B

Nestleder: Mikkel Graham Guttormsen, Sverdrups gate 22 A

Styremedlem: Even Kjølner, Sverdrups gate 22 B

Varamedlem: Synne Nygaard, Sverdrups gate 22 B

Varamedlem: Andreas Welle Wiger, Sverdrups gate 22 A

#### Delegert til OBOS' generalforsamling

Delegat: Joachim Ådnanes, Sverdrups gate 22 B

Varadelegat: Didrik Nygård, Sverdrups gate 22 A

#### Valgkomiteen

Gry Xiang Bernakiewicz, Sverdrups gate 22 B

Liv Jorun Tysnes, Sverdrups gate 22 A

### Generelle opplysninger om Sverdrupsgate 22 Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Sverdrupsgate 22 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 956424011, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 228 448

Første innflytting skjedde i 1895. Tomten ble kjøpt i 1995. 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.

Borettslaget har ingen ansatte.

### Styrets arbeid

Styret har avholdt 4 ordinære styremøter i tillegg til løpende digital dialog. Årets hovedaktiviteter har vært:

- Pusset opp bakgården med plattning og benk.
- Oppgradert fibertilknytning og kuttet sameiets utgifter til dette
- Gjennomført energikartlegging av gården, for å forberede sparetiltak og søke støtte til dette, samt grunnlaget for senere tilstandsrapport.
- Innhentet tilbud på vaktmester og andre tjenester. Byttet leverandør av trappevask.
- Byttet til en rimeligere rammeavtale for rørlegger
- Vår- og høstdugnader

### Økonomi

Utgifter til vann og avløp stiger som forventet, men installasjonen av vannmåler reduserte utgifter til dette med over 50 000 for 2024.

Borettslaget har et resultat på 210 582 som foreslås overført til egenkapital.

### Framtidsplaner



Arbeidet med å følge opp anbefalinger fra energikartleggingen fortsetter samtidig med tilstandsrapport og vedlikeholdsplan. Styret vil vurdere å isolere varmtvannsberederne heller enn å anskaffe nye. Smartstyring av disse basert på strømpris vurderes avhengig av innføring av Norgespris.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Sverdrupsgate 22

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sverdrupsgate 22 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
0593 Sverdrupsgate 22 Borettslag.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 3. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22 ORG.NR. 956 424 011, KUNDENR. 573

### 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	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>60 290</b>	<b>52 524</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	210 582	134 815
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -149 565	-149 800
Innsk. øremerk. bankkto	-904	-522
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	-93 214	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	0	23 273
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-33 102</b>	<b>7 766</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>27 188</b>	<b>60 290</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	62 777	119 560
Kortsiktig gjeld	-35 589	-59 270
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>27 188</b>	<b>60 290</b>



## BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22 ORG.NR. 956 424 011, KUNDENR. 573

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 206 856	1 181 716	1 206 000	1 206 000
Andre inntekter	3	2 255	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 209 111</b>	<b>1 181 716</b>	<b>1 206 000</b>	<b>1 206 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	4	-7 250	-7 250	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-37 575	-35 685	-36 000	-38 000
Konsulenthonorar	5	-1 455	0	-5 000	-5 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 000
Drift og vedlikehold	6	-2 475	-499	0	0
Forsikringer		-10 000	0	0	0
Kommunale avgifter	7	-361	-5 237	0	0
Kostnader sameie	17	-546 220	-623 053	-703 000	-703 000
Energi/fyring		-120 677	-131 384	-150 000	-150 000
Andre driftskostnader	8	-2 487	-2 441	-4 000	-4 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-731 700</b>	<b>-808 749</b>	<b>-911 200</b>	<b>-913 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>477 411</b>	<b>372 967</b>	<b>294 800</b>	<b>293 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	20 905	17 648	0	0
Finanskostnader	10	-287 734	-255 800	-149 000	-143 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-266 829</b>	<b>-238 151</b>	<b>-149 000</b>	<b>-143 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>210 582</b>	<b>134 815</b>	<b>145 800</b>	<b>150 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		210 582	134 815		



## BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22 ORG.NR. 956 424 011, KUNDENR. 573

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	8 516 000	8 516 000
Tomt		554 000	554 000
Andre varige driftsmidler	12	50 001	50 001
Miljøbankkonto, øremerket		26 681	24 622
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 146 682</b>	<b>9 144 623</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		8 692	67 362
Sparekonto OBOS-banken		54 085	52 198
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>62 777</b>	<b>119 560</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 209 460</b>	<b>9 264 183</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		2 506 319	2 295 737
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 507 919</b>	<b>2 297 337</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 392 630	2 542 195
Borettsinnskudd	14	2 598 400	2 598 400
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	1 649 751	1 742 966
Avsetning bomiljøtiltak	15	25 170	24 015
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 665 952</b>	<b>6 907 576</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		34 786	33 521
Påløpte renter		803	13 411
Påløpte avdrag		0	12 338
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>35 589</b>	<b>59 270</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 209 460</b>	<b>9 264 183</b>
Pantstillelse	16	9 463 829	9 463 829
Garantiansvar	17	1 993 413	2 057 297

Oslo, 27.03.25.2025

Styret i Borettslaget Sverdrupsgate 22

Joachim Ådnanes/s/

Julia Selina Blank/s/

Mikkel G. Guttormsen/s/

Even Kjølnér

**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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**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. Vedtatt styrehonorar er ikke bokført i Borettslaget, da det utbetales av Sameiet, og det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	705 264
Felleskostnader	501 232
Eiendomsskatt	360
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 206 856</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Miljøtiltak	2 255
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>2 255</b>

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 455
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 455</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 255
Kostnader dugnader	-220
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 475</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-361
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-361</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-377
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 055
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 487</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	160
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 791
Andel renter Eierseksjonssameiet Sverdrupsgate 22	17 954
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>20 905</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-152 203
Andel renter Eierseksjonssameiet Sverdrupsgate 22	-135 531
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-287 734</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Tilgang 1995	8 516 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 516 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1995. Gnr.228/bnr.448.

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

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Støvsuger		
Tilgang 1998	49 255	
Avskrevet tidligere	-49 254	
		1
Gårdsrom		
Tilgang 1995	50 000	
		50 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>50 001</b>

Gårdsrom avskrives ikke.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2015	-3 835 429	
Nedbetalt tidligere	1 293 234	
Nedbetalt i år	149 565	
		-2 392 630
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 392 630</b>

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1995		-2 598 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-2 598 400</b>

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak		-25 170
		<b>-25 170</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 598 400
Pantelån	2 392 630
<b>TOTALT</b>	<b>4 991 030</b>

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

Bygninger	8 516 000
Tomt	554 000
<b>TOTALT</b>	<b>9 070 000</b>

**NOTE: 17****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1136/1383 deler av Eierseksjonssameiet Sverdrupsgate 22.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Eierseksjonssameiet Sverdrupsgate 22, som utgjør kr 1 993 413.

Selskapets andel i Eierseksjonssameiet Sverdrupsgate 22 vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i årsresultat i Eierseksjonssameiet Sverdrupsgate 22 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".



**0573 Sverdrups gate 22 Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Didrik Nygård (1 år) Sverdrups gate 22B

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Even Kjølnér Sverdrups gate 22B

Mikkel Graham Guttormsen Sverdrups gate 22A

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Andreas Velle Wiger (1 år) Sverdrups gate 22A

2. Synne Nygaard (1 år) Sverdrups gate 22B

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Didrik Nygård

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Even Kjølnér

**E. Som valgkomité foreslås:**

Liv Tysnes (1 år) Sverdrups gate 22A

Nils-Andreas Birkelund Ørstenvik (1 år) Sverdrups gate 22B

**F. Andre utvalg**

06.04.25 I valgkomiteen for Sverdrups gate 22 Borettslag

Liv Tysnes Gry Xiang Bernakiewicz



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 573 Selskapsnavn: BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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