



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		623 962	1 891 927
<b>Sum inntekter</b>		<b>623 962</b>	<b>1 891 927</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		9 698	11 410
Annen driftskostnad		1 105 609	1 643 146
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 115 307</b>	<b>1 654 556</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-491 345</b>	<b>237 371</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		526	82
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>526</b>	<b>82</b>
Annen finanskostnad		71 970	108 461
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>71 970</b>	<b>108 461</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-71 444</b>	<b>-108 379</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-562 789</b>	<b>128 992</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-562 789</b>	<b>128 992</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-562 789</b>	<b>128 992</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-562 789	128 992
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-562 789</b>	<b>128 992</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		40 000 000	40 000 000
Sum varige driftsmidler		40 000 000	40 000 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 000 000	40 000 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			-1
Andre fordringer		4 942	30 470
Sum fordringer		4 942	30 469
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		427 904	1 060 453
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		427 904	1 060 453
Sum omløpsmidler		432 846	1 090 922
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 432 846</b>	<b>41 090 922</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>55 000</b>	<b>55 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			317 483
Udekket tap		245 306	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-245 306</b>	<b>317 483</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-190 306</b>	<b>372 483</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		3 625 972	3 720 393
Øvrig langsiktig gjeld		36 977 969	36 977 969
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>40 603 941</b>	<b>40 698 362</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>40 603 941</b>	<b>40 698 362</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		427	386
Leverandørgjeld		10 914	168
Skyldige offentlige avgifter			5 170
Annen kortsiktig gjeld		7 870	14 353
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 211</b>	<b>20 077</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 623 152</b>	<b>40 718 439</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 432 846</b>	<b>41 090 922</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 409071

**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: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 816 145 872  
SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		623 962	1 891 927
<b>Sum inntekter</b>		<b>623 962</b>	<b>1 891 927</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		9 698	11 410
Annen driftskostnad		1 105 609	1 643 146
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 115 307</b>	<b>1 654 556</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-491 345</b>	<b>237 371</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		526	82
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>526</b>	<b>82</b>
Annen finanskostnad		71 970	108 461
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>71 970</b>	<b>108 461</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-71 444</b>	<b>-108 379</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-562 789</b>	<b>128 992</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-562 789</b>	<b>128 992</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-562 789</b>	<b>128 992</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-562 789	128 992
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-562 789</b>	<b>128 992</b>



Organisasjonsnr: 816 145 872  
SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		40 000 000	40 000 000
Sum varige driftsmidler		40 000 000	40 000 000

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

<b>Sum anleggsmidler</b>		40 000 000	40 000 000
--------------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			-1
Andre fordringer		4 942	30 470
Sum fordringer		4 942	30 469

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		427 904	1 060 453
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		427 904	1 060 453

<b>Sum omløpsmidler</b>		432 846	1 090 922
-------------------------	--	---------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		40 432 846	41 090 922
----------------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		317 483
Udekket tap	245 306	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-245 306</b>	<b>317 483</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-190 306</b>	<b>372 483</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 625 972	3 720 393
Øvrig langsiktig gjeld	36 977 969	36 977 969
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>40 603 941</b>	<b>40 698 362</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>40 603 941</b>	<b>40 698 362</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	427	386
Leverandørgjeld	10 914	168
Skyldige offentlige avgifter		5 170
Annen kortsiktig gjeld	7 870	14 353
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>19 211</b>	<b>20 077</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>40 623 152</b>	<b>40 718 439</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>40 432 846</b>	<b>41 090 922</b>



Organisasjonsnr: 816 145 872  
SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

2923 Sverdrupgate 23 Borettslag





## Til andelseierne i Sverdrupgate 23 Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 30. mai 2022 kl. 19.00 på teams.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sverdrupgate 23 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Sverdrupsgate 23 Borettslag  
avholdes 30. mai 2022 kl. 19.00 på teams.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år

Oslo, 12.4.2022  
Styret i Sverdrupsgate 23 Borettslag

Susanne Hamre Skoglund/s/

Aina Eide/s/

Hanne Julie A Simonsen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Susanne Hamre Skoglund	Sverdrups Gate 23
Styremedlem	Aina Eide	Sverdrups Gate 23
Styremedlem	Hanne Julie A Simonsen	Sverdrups Gate 23
Varamedlem	Cecilia Natalia Valenzuela Guevara	Sverdrups Gate 23

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Sverdrupsgate 23 Borettslag

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

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

Sverdrups Gate 23

Gårds- og bruksnummer:

228 449

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid**

I 2021 har styret fullført rehabilitering av blokka, med ferdigstillelse av fasadeprosjektet som ble utført av Pussmester AS. I 2021 ble gavlveggen påbegynt og fullført. Det er i tillegg gjennomført et prosjekt med Løkka Gårdeierforening hvor vi har fått et veggmaleri på gavlveggen.

Styret har videre fullført rehabilitering fire av pipene i bygget og byttet tre feieluker i kjelleren. I pipen midt i leilighetene på venstre side (skorstein 2, opprinnelig ved kjøkken/stue) er det satt inn stålør pga. tidligere rehabiliteringsarbeider i leilighetene og brennbartmateriale nær skorstein. Dette arbeidet ble utført av Oslo Murmesterbedrift AS.

Det er gjennomført et prosjekt med Radonova Laboratories hvor vi har målt radonnivået i de fire nederste leilighetene. Rapporten fra august viste forhøyede verdier, også etter installasjon av radonpumpe i kjeller. Dette prosjektet fortsetter i 2022, med tilkobling av radonpumpe til fast strømpunkt og ny måling i de fire aktuelle leilighetene.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 623 072.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -1 115 307.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -562 789 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 413 635 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sverdrupgate 23 Borettslag.

### Lån

Sverdrupgate 23 Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 3 % øking av felleskostnadene, en økning av felleskostnadene kategori kabel-tv med 34kr samt at kategori renter/avdrag reguleres opp til dagens nivå fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sverdrupgate 23 Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sverdrupgate 23 Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen



- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 78JTB-15Q6A-SE5GC-08EEC-Q0Y00-W6750



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-03 08:53:15 UTC



Penneo document key: 78JTB-15Q6A-SE5GO-C8EEC-Q0Y00-W6750

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validate>**



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

## DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 070 845</b>	<b>88 672</b>	<b>1 070 845</b>	<b>413 635</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-562 789	128 992	-144 450	24 000
Tillegg for opptak av nytt lån		0	3 767 212	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-94 421	-2 914 031	0	-93 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-657 210</b>	<b>982 173</b>	<b>-144 450</b>	<b>-69 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>413 635</b>	<b>1 070 845</b>	<b>926 395</b>	<b>344 635</b>

## SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	432 846	1 090 922
Kortsiktig gjeld	-19 211	-20 077
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>413 635</b>	<b>1 070 845</b>



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	623 072	591 926	621 000	663 000
Andre inntekter	3	890	1 300 001	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>623 962</b>	<b>1 891 927</b>	<b>621 000</b>	<b>663 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 198	-1 410	0	-1 500
Styrehonorar	5	-8 500	-10 000	0	-10 000
Revisjonshonorar	6	-13 761	-18 438	-15 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-44 933	-42 613	-45 000	-46 000
Konsulenthonorar	7	-24 635	-42 700	-40 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-727 720	-1 271 897	-320 000	-260 000
Forsikringer		-78 006	-72 634	-68 000	-80 000
Kommunale avgifter	9	-94 350	-91 791	-93 000	-95 000
Energi/fyring		-60 912	-37 848	-42 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-57 277	-56 320	-55 450	-60 000
Andre driftskostnader	10	-4 016	-8 905	-17 000	-11 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 115 307</b>	<b>-1 654 556</b>	<b>-695 450</b>	<b>-639 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-491 345</b>	<b>237 371</b>	<b>-74 450</b>	<b>24 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	526	82	0	0
Finanskostnader	12	-71 970	-108 461	-70 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-71 444</b>	<b>-108 379</b>	<b>-70 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-562 789</b>	<b>128 992</b>	<b>-144 450</b>	<b>24 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	128 992		
Fra opptjent egenkapital		-317 483	0		
Udekket tap		-245 306	0		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	36 000 000	36 000 000
Tomt	13	4 000 000	4 000 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	21 430
Forskuddsbetalte kostnader		4 942	9 040
Driftskonto OBOS-banken		427 904	1 056 693
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3 760
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>432 846</b>	<b>1 090 922</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 432 846</b>	<b>41 090 922</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital, 11 andeler pålydende 5 000		55 000	55 000
Opptjent egenkapital		0	317 483
Udekket tap	14	-245 306	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-190 306</b>	<b>372 483</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 625 972	3 720 393
Borettsinnskudd	16	36 977 969	36 977 969
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>40 603 941</b>	<b>40 698 362</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 870	10 306
Leverandørgjeld		10 914	168
Skyldige offentlige avgifter		0	5 170
Påløpte renter		427	386
Annen kortsiktig gjeld		0	4 047
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>19 211</b>	<b>20 077</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 432 846</b>	<b>41 090 922</b>
Pantstillelse	17	3 770 000	3 770 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.4.2022

Styret i Sverdrupgate 23 Borettslag

Susanne Hamre Skoglund/s/

Aina Eide/s/

Hanne Julie A Simonsen/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR 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.

**SKATTETREKKSkonto**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	419 340
Renter/avdrag	146 424
TV/bredbånd GET	55 308
Eiendomsskatt	2 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>623 072</b>

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

Nøkler	890
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>890</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 198
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 198</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 8 500.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 761.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-8 190
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 445
Frilans finans Norge AS	-10 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-24 635</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-711 777
Drift/vedlikehold VVS	-2 331
Drift/vedlikehold elektro	-1 594
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 899
Kostnader dugnader	-7 119
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-727 720</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 009
Vann- og avløpsavgift	-50 865
Feieavgift	-1 710
Renovasjonsavgift	-39 766
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-94 350</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-160
Andre kontorkostnader	1
Porto	-196
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 171
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-4 016</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	526
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>526</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-71 970
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-71 970</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

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: 14****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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2020	-3 767 212
Nedbetalt tidligere	46 819
Nedbetalt i år	94 421
	-3 625 972
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 625 972</b>

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

Opprinnelig 2016	-36 977 969
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-36 977 969</b>



**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	36 977 969
Pantelån	3 625 972
<b>TOTALT</b>	<b>40 603 941</b>

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

Bygninger	36 000 000
Tomt	4 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>40 000 000</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1192141. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



2923 Sverdrupgate 23 Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

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

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