



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		788 816	668 432
Sum inntekter		788 816	668 432
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 095	
Annen driftskostnad		473 075	473 599
Sum kostnader		481 171	473 599
Driftsresultat		307 645	194 833
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 557	694
Sum finansinntekter		2 557	694
Annen finanskostnad		183 650	110 349
Sum finanskostnader		183 650	110 349
Netto finans		-181 093	-109 655
Resultat før skattekostnad		126 552	85 178
Årsresultat		126 552	85 178
Totalresultat		126 552	85 178
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		126 552	85 178
Sum overføringer og disponeringer		126 552	85 178



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		40 000 000	40 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		76 905	
Sum varige driftsmidler		40 076 905	40 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 076 905	40 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 711	5 786
Sum fordringer		8 711	5 786
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		436 578	418 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		436 578	418 824
Sum omløpsmidler		445 289	424 610
SUM EIENDELER		40 522 194	40 424 610

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		33 576	160 128
Sum opptjent egenkapital		-33 576	-160 128
Sum egenkapital		21 424	-105 128
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 481 038	3 541 859
Øvrig langsiktig gjeld		36 977 969	36 977 969
Sum annen langsiktig gjeld		40 459 007	40 519 828
Sum langsiktig gjeld		40 459 007	40 519 828
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 009	854
Leverandørgjeld		10 994	9 057
Annen kortsiktig gjeld		7 760	
Sum kortsiktig gjeld		41 763	9 911
Sum gjeld		40 500 770	40 529 739
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 522 194	40 424 610



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398599

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 816 145 872
SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		788 816	668 432
Sum inntekter		788 816	668 432
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 095	
Annen driftskostnad		473 075	473 599
Sum kostnader		481 171	473 599
Driftsresultat		307 645	194 833
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 557	694
Sum finansinntekter		2 557	694
Annen finanskostnad		183 650	110 349
Sum finanskostnader		183 650	110 349
Netto finans		-181 093	-109 655
Resultat før skattekostnad		126 552	85 178
Årsresultat		126 552	85 178
Totalresultat		126 552	85 178
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		126 552	85 178
Sum overføringer og disponeringer		126 552	85 178



Organisasjonsnr: 816 145 872
SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		40 000 000	40 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		76 905	
Sum varige driftsmidler		40 076 905	40 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 076 905	40 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 711	5 786
Sum fordringer		8 711	5 786
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		436 578	418 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		436 578	418 824
Sum omløpsmidler		445 289	424 610
SUM EIENDELER		40 522 194	40 424 610
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	33 576	160 128
Sum opptjent egenkapital	-33 576	-160 128
Sum egenkapital	21 424	-105 128
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 481 038	3 541 859
Øvrig langsiktig gjeld	36 977 969	36 977 969
Sum annen langsiktig gjeld	40 459 007	40 519 828
Sum langsiktig gjeld	40 459 007	40 519 828
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 009	854
Leverandørgjeld	10 994	9 057
Annen kortsiktig gjeld	7 760	
Sum kortsiktig gjeld	41 763	9 911
Sum gjeld	40 500 770	40 529 739
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	40 522 194	40 424 610



Organisasjonsnr: 816 145 872
SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2923

Sverdrupsgate 23 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Sverdrupsgate 23 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. april kl. 09:00 og lukker 2. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2923>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sverdrupsgate 23 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS v/ Kenneth Halvorsen foreslås som møteleder/moderator.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til navn: Karoline Tømte og Torstein Bøe

Forslag til vedtak

Karoline Tømte og Torstein Bøe velge som protokollvitner

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2923 Årsrapport med regnskap_kommentert av styret.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torleif Gravelseter

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Patrick Kakunze
- Pernille Farstad Knotten



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torleif Gravelsæter	Sverdrups Gate 23
Styremedlem	Pia Sofie Sollund	Sverdrups Gate 23
Styremedlem	Julie Vissgren	Sverdrups Gate 23
Varamedlem	Pernille Farstad Knotten	Sverdrups Gate 23

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om 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

Gårds- og bruksnummer:

228 449

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Sverdrupsgate 23 Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Antall styremøter: 5
 - Brannsikring kjeller
 - Radonmåling
 - Oppfølging elektrorapport
 - Sjøpelskur
 - Rotter i kjelleren
 - Sikring av pipeløp

- Større vedlikeholdsprosjekter:
 - Brannsikring av kjeller: Vi har arrangert at Oslo Brannsikring skal ha oppstart med prosjekt i kjelleren for å tilfredsstille kravene fra den forrige brannrapporten. Oppstart i mai 2024.

 - Radonviftene har blitt kasset inn og isolert, i tillegg er den ene viften byttet ut fordi den er ødelagt. Viften var en reklamasjonssak. Vi ble anbefalt å kasse inn/isolere viftene dersom temperaturen er under 16 grader.

- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året:
 - Vannrøret til leilighetene på loftet frøs. Dette måtte varmes opp av rørlegger.
 - Det ble observert rotter i kjelleren. Det har også vært observert i tidligere år.
 - Det var en vannlekkasje i 1.etasje. Rørleggeren som reparerte lekkasjen sa at pipeløpet muligens er åpent og at det kan komme vann inn.

- Er det avhold sosiale sammenkomster:
 - Det blir avholdt dugnad i slutten av april.

Fremtidige anbefalte prosjekter:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år):
 - Isolere/forbedre rørene til loftet for å forhindre frostskaade.
 - Gjennomføre tiltakene foreslått i EI-kontroll-rapporten fra Sofienberg Elektro AS.
 - Bygge nytt sjøpelskur og støpe platting til det.
 - Muligens sikre pipeløpet for vann ved hjelp av en blikkenslager.

- Undersøke betingelser/avtaler for internett, strøm og forsikring ol.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sverdrupgate 23 Borettslag.

Lån

Sverdrupgate 23 Borettslag har lån i OBOS-banken.

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 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av

Penneo Dokumentnøkkel: JQFY7-8ZF5G-C7IG0-2DM10-SCUNC-FJ0MG



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JQFY7-8ZF5G-C7IG0-2DM10-SCUNC-FJ0WG



PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-21 19:53:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JQFY7-8ZF5G-C7IG0-2DIM00-SCUNCAJ0MG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stempelt med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	414 700	413 635	414 700	403 526
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	126 552	85 178	-15 000	-108 038
Tilbakeføring av avskrivning	11 8 095	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	11 -85 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -60 821	-84 113	-71 000	-55 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-11 173	1 065	-86 000	-163 038
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	403 526	414 699	328 700	240 488

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	445 289	424 610
Kortsiktig gjeld	-41 763	-9 911
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	403 526	414 699



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	788 816	668 432	769 000	881 962
SUM DRIFTSINTEKTER		788 816	668 432	769 000	881 962
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	11	-8 095	0	0	0
Revisjonshonorar	3	-8 789	-7 821	-14 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-48 093	-46 238	-49 000	-51 000
Konsulenthonorar	4	-16 163	-19 053	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	5	-53 866	-81 207	-375 000	-320 000
Forsikringer		-79 639	-77 164	-85 000	-91 000
Kommunale avgifter	6	-132 762	-101 465	-109 000	-134 000
Energi/fyring		-50 416	-63 236	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-72 062	-61 940	-62 000	-82 000
Andre driftskostnader	7	-11 287	-15 475	-5 000	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-481 171	-473 599	-784 000	-782 000
DRIFTSRESULTAT		307 645	194 833	-15 000	99 962
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	2 557	694	0	0
Finanskostnader	9	-183 650	-110 349	0	-208 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-181 093	-109 655	0	-208 000
ÅRSRESULTAT		126 552	85 178	-15 000	-108 038
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		126 552	85 178		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	36 000 000	36 000 000
Tomt		4 000 000	4 000 000
Andre varige driftsmidler	11	76 905	0
SUM ANLEGGSMIDLER		40 076 905	40 000 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		8 676	5 786
Driftskonto OBOS-banken		436 578	418 825
SUM OMLØPSMIDLER		445 289	424 610
SUM EIENDELER		40 522 194	40 424 610
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 5 000		55 000	55 000
Udekket tap	12	-33 576	-160 128
SUM EGENKAPITAL		21 424	-105 128
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 481 038	3 541 859
Borettsinnskudd	14	36 977 969	36 977 969
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 459 007	40 519 828
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 760	0
Leverandørgjeld		10 994	9 057
Påløpte renter		18 304	854
Påløpte avdrag		4 705	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		41 763	9 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 522 194	40 424 610



11

Sverdrupgate 23 Borettslag

Pantstillelse	15	37 747 969	37 747 969
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2024

Styret i Sverdrupgate 23 Borettslag

Torleif Gravelseter

Pia Sofie Sollund

Julie Vissgren

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	475 104
Renter/avdrag	231 240
TV/bredbånd GET	62 832
Eiendomsskatt	19 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	788 816

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 789.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 163
SUM KONSULENTHONORAR	-16 163

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-3 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-474
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 143
Kostnader dugnader	-749
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-53 866

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-19 662
Vann- og avløpsavgift	-66 695
Feieavgift	-1 020
Renovasjonsavgift	-45 385
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-132 762

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 785
Andre fremmede tjenester	-5 313
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 199
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11 287

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 415
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	142
SUM FINANSINNTEKTER	2 557

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-183 650
SUM FINANSKOSTNADER	-183 650

NOTE: 10**BYGNINGER**

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

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

Gnr.228/bnr.449

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

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Radonbrønner	
Tilgang 2023	85 000
Avskrevet i år	-8 095
	76 905
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	76 905

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-8 095
--------------------------------	---------------

NOTE: 12**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 enkelteleiligheter 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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-3 767 212
Nedbetalt tidligere	225 353
Nedbetalt i år	60 821
	-3 481 038
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 481 038

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

Opprinnelig 2016	-36 977 969
SUM BORETTSINNSKUDD	-36 977 969

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 977 969
Pantelån	3 481 038
Påløpte avdrag	4 705
TOTALT	37 463 712

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

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



Annen informasjon om borettslaget

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. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.05.24

Selskapsnummer: 2923 Selskapsnavn: Sverdrupsgate 23 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>OBOS v/ Kenneth Halvorsen foreslås som møteleder/moderator.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Karoline Tømte og Torstein Bøe velges som protokollvitner</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Torleif Gravelseter

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Patrick Kakunze

Pernille Farstad Knotten



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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