



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 538 407  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 028 264	1 025 476
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 028 264</b>	<b>1 025 476</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		709 535	740 959
<b>Sum kostnader</b>		<b>749 470</b>	<b>780 894</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>278 794</b>	<b>244 582</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 475	11 851
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 475</b>	<b>11 851</b>
Annen finanskostnad		58 960	39 115
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>58 960</b>	<b>39 115</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-44 485</b>	<b>-27 264</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>234 309</b>	<b>217 318</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>234 309</b>	<b>217 318</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>234 309</b>	<b>217 318</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>234 309</b>	<b>217 318</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		234 309	217 318
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>234 309</b>	<b>217 318</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		9 908 377	9 908 377
Sum varige driftsmidler		9 908 377	9 908 377
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 908 377	9 908 377
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		30 277	25 703
Sum fordringer		30 277	25 703
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 055 835	889 358
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 055 835	889 358
Sum omløpsmidler		1 086 112	915 061
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 994 489</b>	<b>10 823 438</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		10 000	10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 238 952	6 004 643
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 238 952</b>	<b>6 004 643</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 248 952</b>	<b>6 014 643</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 876 574	1 922 311
Øvrig langsiktig gjeld		2 810 321	2 810 321
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 686 895</b>	<b>4 732 632</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 686 895</b>	<b>4 732 632</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		453	227
Leverandørgjeld		35 308	54 275
Annen kortsiktig gjeld		22 881	21 661
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 642</b>	<b>76 163</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 745 537</b>	<b>4 808 795</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 994 489</b>	<b>10 823 438</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491546

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 538 407  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 948 538 407  
BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 028 264	1 025 476
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 028 264</b>	<b>1 025 476</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		709 535	740 959
<b>Sum kostnader</b>		<b>749 470</b>	<b>780 894</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>278 794</b>	<b>244 582</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 475	11 851
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 475</b>	<b>11 851</b>
Annen finanskostnad		58 960	39 115
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>58 960</b>	<b>39 115</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-44 485</b>	<b>-27 264</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>234 309</b>	<b>217 318</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>234 309</b>	<b>217 318</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>234 309</b>	<b>217 318</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>234 309</b>	<b>217 318</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		234 309	217 318
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>234 309</b>	<b>217 318</b>



Organisasjonsnr: 948 538 407  
BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		9 908 377	9 908 377
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 908 377	9 908 377
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		30 277	25 703
Sum fordringer		30 277	25 703
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 055 835	889 358
Sum omløpsmidler		1 086 112	915 061
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 994 489</b>	<b>10 823 438</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		10 000	10 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 238 952	6 004 643



Sum opptjent egenkapital	6 238 952	6 004 643
Sum egenkapital	6 248 952	6 014 643
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 876 574	1 922 311
Øvrig langsiktig gjeld	2 810 321	2 810 321
Sum annen langsiktig gjeld	4 686 895	4 732 632
Sum langsiktig gjeld	4 686 895	4 732 632
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	453	227
Leverandørgjeld	35 308	54 275
Annen kortsiktig gjeld	22 881	21 661
Sum kortsiktig gjeld	58 642	76 163
Sum gjeld	4 745 537	4 808 795
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 994 489</b>	<b>10 823 438</b>



Organisasjonsnr: 948 538 407  
BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12

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 2023

Sverdrupsgt. 12 B/L

24. mai 2023

Selskapsnummer: 5155





## Velkommen til årsmøte i Sverdrupsgt. 12 B/L

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. mai 2023 kl. 18:00, Fellesrommet oppe..

### 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sverdrupsgt. 12 B/L**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## 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. 5155 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.



## Styrets innstilling

Med bakgrunn i økt inflasjon og arbeid i året fremover mener styret det er fornuftig å øke styrets honorar fra 35 000 til 40 000.

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000.

Sak 4

## Valg av tillitsvalgte

Styreleder Max Aasbø har flyttet fra borettslaget og styremedlem William Windsor fratrer fra styret etter å ha sittet i flere år. 2 styremedlemmer og 2 vara må dermed velges på årsmøtet.

## Innstilling

Gina Kjønningsen stiller som styreleder, mens de to resterende styremedlemmene og vara velges på det fysiske årsmøte.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gina Kjønningsen

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Max Michael Johnsen Aasbø	Bjerregaards Gate 29 B
Styremedlem	Gina Michelle Kjøngisen	Sverdrups Gate 12
Styremedlem	William Espen Windsor	Sverdrups Gate 12 A
Varamedlem	Marielle Knudsen	Sverdrups Gate 12
Varamedlem	Sondre Nordhaug Ohlsson	Sverdrups Gate 12

### 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 Sverdrupsgt. 12 B/L

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Sverdrupsgt. 12 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948538407, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 439

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.

Sverdrupsgt. 12 B/L 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 Tor-Sigve Bjørndal Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets Arbeid

### Perioden som har vært

I løpet av det siste året har styret hatt fem offisielle styremøter. I disse møtene har en rekke viktige temaer blitt diskutert og avgjørelser har blitt fattet.

En betydelig del av styrets arbeid det siste året har vært dedikert til vedlikeholdsprosjekter. Det mest fremtredende av disse er forberedelsene til prosjektet for utskiftning av alle vinduer og balkongdører i borettslaget. Dette arbeidet har vært omfattende, men nødvendig, og vi er glade for å kunne meddele at prosjektet er planlagt å starte i juni 2023.

Det har også blitt gjennomført enkelte mindre vedlikeholdsoppgaver som utskiftning av nøkkelboks utenfor inngangsporten, samt reparasjon av låsen i ytterdøren til oppgang A.

Styret har også foretatt endringer i avtaler for å forbedre tjenestene som tilbys av borettslaget. Vi har byttet til en ny internettleverandør som har tillatt oss å legge fiber til blokken, noe som har ført til en betydelig lavere kostnad.

I tillegg til det ovennevnte, har vi avholdt både vår- og høstdugnad, som ga beboerne mulighet til å samles i et felles prosjekt for å forbedre og vedlikeholde det felles boligmiljøet.

### Fremtidige planer

Ser vi fremover, har vi en flere planer for vedlikehold og forbedringer. Vårt største prosjekt, utskiftningen av vinduer og balkongdører, vil starte i juni 2023 og forventes å vare inn i juli. Etter dette er det mest nærliggende å planlegge rehabilitering av bakgården, og vil gi mer informasjon om dette når planene er mer konkretisert.

Vi vil fortsette vårt engasjement for å forbedre kvaliteten på tjenestene vi tilbyr, samt å sikre at borettslaget forblir et behagelig og ønskelig sted å bo.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere budsjettet og skyldes i hovedsak at oppstart for prosjektet med bytte av vinduer og balkongdører ble utsatt til 2023.

### 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3.902.000 til større vedlikehold som omfatter prosjektet med bytte av vinduer og balkongdører samt vanlig vedlikeholdsarbeid.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sverdrupsgt. 12 B/L.

### Lån

Sverdrupsgt. 12 B/L 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 2023.

Budsjettet er basert på 11 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Borettslaget Sverdrupsg 12

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Sverdrupsg 12.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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.

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

side 1 av 2

Penneo Dokumentnr: V0764-44DIT-5GAKX-DM6BD-GJ86F-2205P



BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokument: tnekket: V0764-44-DIT-DG-RX-DMBSD-G J86F-2205P

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

side 2 av 2



## PENNEO

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

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

### Johan Henrik L. Orange

#### Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-11 12:22:31 UTC



Penneo Dokumentnrøkket: V0764-44D1F-DGAKX-DMBSD-GJ88F-2205P

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-stemplet 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>



## BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12 ORG.NR. 948 538 407, KUNDENR. 5155

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>838 898</b>	<b>672 514</b>	<b>838 898</b>	<b>1 027 470</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		234 309	217 318	-2 457 635	-3 732 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-45 737	-50 934	-111 000	-78 245
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>188 572</b>	<b>166 384</b>	<b>-2 568 635</b>	<b>-3 810 745</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 027 470</b>	<b>838 898</b>	<b>-1 729 737</b>	<b>-2 783 275</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 086 112	915 061		
Kortsiktig gjeld		-58 642	-76 163		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 027 470</b>	<b>838 898</b>		



**BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12**  
**ORG.NR. 948 538 407, KUNDENR. 5155**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 028 264	1 025 476	1 023 000	1 121 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 028 264</b>	<b>1 025 476</b>	<b>1 023 000</b>	<b>1 121 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 935	-4 935	-4 935	-5 000
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-8 344	-7 380	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-54 348	-52 815	-55 100	-56 500
Konsulenthonorar	6	-59 616	-21 813	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-34 207	-152 704	-2 802 000	-3 902 000
Forsikringer		-118 288	-108 485	-111 000	-130 000
Kommunale avgifter	8	-166 727	-159 148	-164 100	-185 000
Energi/fyring		-97 438	-84 022	-98 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-107 472	-99 170	-102 000	-93 000
Andre driftskostnader	9	-63 096	-55 423	-62 000	-64 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-749 470</b>	<b>-780 894</b>	<b>-3 446 635</b>	<b>-4 628 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>278 794</b>	<b>244 582</b>	<b>-2 423 635</b>	<b>-3 507 500</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	14 475	11 851	0	0
Finanskostnader	11	-58 960	-39 115	-34 000	-225 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-44 485</b>	<b>-27 264</b>	<b>-34 000</b>	<b>-225 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>234 309</b>	<b>217 318</b>	<b>-2 457 635</b>	<b>-3 732 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		234 309	217 318		



**BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12**  
**ORG.NR. 948 538 407, KUNDENR. 5155**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	8 908 377	8 908 377
Tomt		1 000 000	1 000 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 908 377</b>	<b>9 908 377</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		101	35
Forskuddsbetalte kostnader		30 176	25 668
Driftskonto OBOS-banken		914 564	749 260
Sparekonto OBOS-banken		141 271	140 098
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 086 112</b>	<b>915 061</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 994 489</b>	<b>10 823 438</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 20 * 500		10 000	10 000
Opptjent egenkapital		6 238 952	6 004 643
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 248 952</b>	<b>6 014 643</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 876 574	1 922 311
Borettsinnskudd	14	2 810 321	2 810 321
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 686 895</b>	<b>4 732 632</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 881	20 085
Leverandørgjeld		35 308	54 275
Påløpte renter		453	227
Annen kortsiktig gjeld		0	1 576
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>58 642</b>	<b>76 163</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 994 489</b>	<b>10 823 438</b>



11

Sverdrupsgt. 12 B/L

Pantstillelse	15	7 577 060	7 577 060
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2023

Styret i Borettslaget Sverdrupsg 12

Max Michael Johnsen Aasbø

Gina Michelle Kjøningsen

William Espen Windsor

**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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	908 916
Kabel-tv	72 480
Trappevask	42 000
Eiendomsskatt	4 868
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 028 264</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 935</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 35 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 344.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 250
OBOS Prosjekt AS	-38 766
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 600
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-59 616</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-28 950
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 257
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-34 207</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 875
Vann- og avløpsavgift	-100 704
Feieavgift	-2 138
Renovasjonsavgift	-59 010
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-166 727</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 982
Renhold ved firmaer	-47 940
Andre fremmede tjenester	-403
Andre kontorkostnader	-1 680
Bank- og kortgebyr	-2 342
Velferdskostnader	-749
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-63 096</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 364
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 173
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	101
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 837
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>14 475</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-58 765
Renter på leverandørgjeld	-195
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-58 960</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Opprinnelig	9 908 377
Utskilt tomt i 2003	-1 000 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 908 377</b>

Tomten ble kjøpt i 1987

Gnr.228/bnr.439

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

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-2 020 000
Nedbetalt tidligere	97 689
Nedbetalt i år	45 737
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 876 574</b>

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

Opprinnelig 1987	-2 543 277
Tilført i 2008	-203 462
Tilført i 2013	-63 582
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 810 321</b>

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 810 321
Pantelån	1 876 574
<b>TOTALT</b>	<b>4 686 895</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 908 377
Tomt	1 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>9 908 377</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81434503. 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](mailto: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.

### Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Rehabilitering av felles trappeoppganger	Arbeidet besto blant annet sparkling og maling av vegger, nytt gulvbelegg, nye veggglamper, maling av trapper og nye postkasser. Arbeid utført av MALERCOMPAGNIET OSLO AS
2017 - 2017	Brannsikring kjeller og loft	Brannsikring med tetting rundt rørgjennomføringer fra kjeller til 1. etasje. Bytte av brannører (4 stk) mellom trapperom og kjeller og mellom trapperom og loft. Brannsikring med ekstra gips lang vegg i trapp ned til kjeller i B-oppgangen og under trapp i kjelleren i A- og B-oppgangen. Brannsikring på vegg mellom felleslokaler på loftet og leilighet. Arbeidet utført av Firesafe.
2017 - 2017	Bytte av ringeklokker	Kontaktperson: Frank Hoffsbakken Bytte av ringeklokkepanel ved porten, samt byttet dørtelefon i to leiligheter. Arbeid utført av Datacall.
2017 - 2017	VVS	Kontaktperson: Tor Erwin Vetland Tiltak for å redusere dunking i vannrør: <input type="checkbox"/> Byttet vannklosett på toalett på loftet. <input type="checkbox"/> Byttet reduksjonsventilen på vanninntaket i kjelleren. Vanntrykk satt til 4 bar



		<input type="checkbox"/> Byttet ventil på midterste varmtvannsbereder
		<input type="checkbox"/> Ekspansjonskaret ved varmtvannsberederne er fylt opp med luft
		Arbeidet utført av Comfort Bryn
		Byttet kolbe i høyre varmtvannsbereder
		Arbeidet utført at CM Mathiesen.
		Kontaktperson: Vidar Hansen
2017 - 2017	Nye strømmålere	Strømmålere byttet i alle leilighetene i regi av Hafslund.
2015 - 2015	Rehabilitering av tak	utbedring av ark over leilighet, tak over takterrasse, bytte av dør på takterrasse. Fjerning av løs puss/mur på fasade i bakgård. Arbeid utført av JP Lunde. Kontaktperson Geir Sørлие.
2013 - 2013	Total fasaderehabilitering	Reparasjon av pipe mot Kirkegårdsgata 12. Reparasjon av vegg i bakgården mot Kirkegårdsgata 12. Arbeid utført av JP Lunde. Kontaktperson Geir Sørлие.
2012 - 2012	Salg av næringslokalet ved portrom	Vegg skadet av vann forårsaket av tett takrenne hos naboen. Næringslokalet ble solgt som det var til utbygger, Pål André Hernæss, som har fått det godkjent omgjort til bolig. Leilighet vil stå ferdig våren 2013.
2011 - 2011	Sikret fasade/slått ned løs pom.	Utført av J.P.Lunde
2010 - 2010	Alle leiligheter fikk installert dørpump	Inspeksjonen i de fleste leil. Av brannvesenet. Sjekket brannslukkingsapparat og røykvarslere. Installert brannvarslingssystem i begge oppganger, på loftet og i kjeller. Boning av gulv i begge oppganger.
2009 - 2009	Opprydding i boder	Alle fikk paller til å sette ting på, dette for å bedre sirkulasjonen. Snekker tok ned takplater i de bodene hvor det utefra utførte inspeksjoner var påvist mulighet for sopp/fuktighet. Alt fikk tørke, gammelt ble fjernet og nye plater ble satt opp.
2008 - 2008	Salg av lokale	Det ene næringslokalet ble solgt i 2007 pluss deler av kjeller. Kjøper har bygd 2 leiligheter. En i 1.etg og kjeller og en kun i 1. etg.
2004 - 2004	Satt inn branndører i leilighetene	



2003 - 2003	Reklamasjonsarbeid fasade bakgård	Bakgårdsfasaden: Malercompagniet har fullført reklamasjonsarbeider i bakgården.
2003 - 2003	Reparert gesimsene, fasade mot gate	Fasaden mot gaten: Alle skader på gesimsene er utbedret av O.E Samuelsen.
2003 - 2003	Heving av balkonger	Balkoner: 4 balkonger ble hevet i bakkant slik at vann ikke renner inn.
2003 - 2003	Gjennomført soppkontroll	
2003 - 2003	Byttet ut varmtvannsberedere	
1997 - 1998	Rehabilitering av fasaden	Rehabilitering av fasaden i 1997. Forprosjekt og oppfølging v/OBOS prosjekt og utførelse av arbeidet v/Mal-Consult.
		Arbeidet er igangsatt og ble estimert til ca. 550.000,-. Det viser seg i ettertid at kostnaden vil bli ca. 840.000,-. Det foreslås derfor at husleien blir oppjustert med 10% og at borettslaget tar opp et lån, ØKT TIL KR 1.300.000,- PR 01.01.02
1994 - 1994	Gjeldssanering	Fikk gjeldssanering med kr. 3.196.000,- i 1994.
1986 - 1986	Totalrenovering, oppretting av bad	
1980 - 1989	Badene og bakgården renovert	På 80-tallet ble badene og bakgården renovert



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.05.23

**Selskapsnummer:** 5155 **Selskapsnavn:** Sverdrupsgt. 12 B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** \_\_\_\_\_

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



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.