



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

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, 23.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 025 476	1 024 608
Sum inntekter		1 025 476	1 024 608
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	55 050
Annen driftskostnad		740 959	1 365 169
Sum kostnader		780 894	1 420 219
Driftsresultat		244 582	-395 611
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 851	12 139
Sum finansinntekter		11 851	12 139
Annen finanskostnad		39 115	49 574
Sum finanskostnader		39 115	49 574
Netto finans		-27 264	-37 435
Ordinært resultat før skattekostnad		217 318	-433 046
Ordinært resultat etter skattekostnad		217 318	-433 046
Årsresultat		217 318	-433 046
Totalresultat		217 318	-433 046
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		217 318	-433 046
Sum overføringer og disponeringer		217 318	-433 046



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 908 377	9 908 377
Sum varige driftsmidler		9 908 377	9 908 377
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 908 377	9 908 377
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		25 703	24 873
Sum fordringer		25 703	24 873
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		889 358	721 894
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		889 358	721 894
Sum omløpsmidler		915 061	746 767
SUM EIENDELER		10 823 438	10 655 144

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		10 000	10 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 004 643	5 787 325
Sum opptjent egenkapital		6 004 643	5 787 325
Sum egenkapital		6 014 643	5 797 325
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 922 311	1 973 245
Øvrig langsiktig gjeld		2 810 321	2 810 321
Sum annen langsiktig gjeld		4 732 632	4 783 566
Sum langsiktig gjeld		4 732 632	4 783 566
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		227	213
Leverandørgjeld		54 275	53 678
Annen kortsiktig gjeld		21 661	20 362
Sum kortsiktig gjeld		76 163	74 253
Sum gjeld		4 808 795	4 857 819
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 823 438	10 655 144



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 429925

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 948 538 407
BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 025 476	1 024 608
Sum inntekter		1 025 476	1 024 608
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	55 050
Annen driftskostnad		740 959	1 365 169
Sum kostnader		780 894	1 420 219
Driftsresultat		244 582	-395 611
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 851	12 139
Sum finansinntekter		11 851	12 139
Annen finanskostnad		39 115	49 574
Sum finanskostnader		39 115	49 574
Netto finans		-27 264	-37 435
Ordinært resultat før skattekostnad		217 318	-433 046
Ordinært resultat etter skattekostnad		217 318	-433 046
Årsresultat		217 318	-433 046
Totalresultat		217 318	-433 046
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		217 318	-433 046
Sum overføringer og disponeringer		217 318	-433 046



Organisasjonsnr: 948 538 407
BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		9 908 377	9 908 377
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 908 377	9 908 377
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		25 703	24 873
Sum fordringer		25 703	24 873
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		889 358	721 894
Sum omløpsmidler		915 061	746 767
SUM EIENDELER		10 823 438	10 655 144
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		10 000	10 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 004 643	5 787 325



Sum opptjent egenkapital	6 004 643	5 787 325
Sum egenkapital	6 014 643	5 797 325
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 922 311	1 973 245
Øvrig langsiktig gjeld	2 810 321	2 810 321
Sum annen langsiktig gjeld	4 732 632	4 783 566
Sum langsiktig gjeld	4 732 632	4 783 566
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	227	213
Leverandørgjeld	54 275	53 678
Annen kortsiktig gjeld	21 661	20 362
Sum kortsiktig gjeld	76 163	74 253
Sum gjeld	4 808 795	4 857 819
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 823 438	10 655 144



Organisasjonsnr: 948 538 407
BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12

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

5155 Sverdrupsgt. 12 B/L





Til andelseierne i Sverdrupsgt. 12 B/L

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 24. mai 2022 kl. 19:00 i bakgården.

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 Sverdrupsgt. 12 B/L 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 Sverdrupsgt. 12 B/L
avholdes tirsdag 24. mai 2022 kl. 19:00 i bakgården.

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

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endre fra kollektivt TV- & Internett-abonnement til kun internettabonnement

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlem for 1 år

Oslo, 16.05.2022
Styret i Sverdrupsgt. 12 B/L

Max Michael Johnsen Aasbø Diarmuid Cleary William Espen Windsor

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Max Michael Johnsen Aasbø	2021 - 2023
Styremedlem	Diarmuid Cleary	2021 - 2023
Styremedlem	William Espen Windsor	2021 - 2023
Varamedlem	Liv Berre	2021 - 2022
Varamedlem	Thomas Borthen	2021 - 2022

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

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 med følgende adresse:

Sverdrups Gt 12

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS

Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Som tillitsvalgte er det vår plikt å ivareta beboernes interesser på best mulig måte. Styrets hovedoppgaver har vært oppfølging av regelmessig vedlikehold, handtering innkomne henvendelser og handtering av uventende vedlikeholdssaker.

Styret har i perioden fra april 2021 til april 2022 avholdt fem styremøter samt opprettholdt jevnlig korrespondanse. Under følger punkter som styret har fokusert på i styreperioden. Det har vært en rekke større og mindre saker som styret har måttet se på. Dette er de viktigste punktene:

Utskifting vinduer og balkongdører:

- Gjennomført befaring med tilstandsrapport
- Innhentet priser for reparasjon og utskifting
- Innhentet OBOS-prosjekt til å være byggherre, for å sørge for rette tillatelser på forhånd, en proaktiv oppfølging og kvalitetskontroll av arbeidet og korrekt dokumentasjon i etterkant.

Vedlikehold

- Oppdatering av navneskilt til ringeklokker og postkasser.
- Ledet «enkel» rehabiliteringen av taket.
- Gjennomført befaring med kamera av felles avløpsrør.
- Ledet spyling av felles avløpsrør i samtlige boenheter.
- Gjennomført mindre vedlikeholdsarbeid som smøring av dørlåskasser til inngangsdører, stenging av vannkran til vinter, regelmessig kontroll av felles områder.

Økonomi

- Gjennomgått og godkjent årsregnskap og budsjett.
- Gjennomgått og godkjent innkomne fakturaer.

Diverse

- Handlet innkomne forslag og forespørsel fra beboere
- Gjennomført styremøter og årsmøte
- Gjennomført vår- og høstdugnad.

Planlagt arbeid i år:

- Utskifting av vinduer og balkongdører
- Radonmåling av boenheter



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 025 476.
Dette er i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 780 894.
Dette er kr kr 96 559 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har gått mer til konsulenthonorar, energi/fyring samt drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 217 318 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 838 898 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 beregnet kr 2 700 000 til nye vinduer og balkongdører.

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

Det er budsjettert med kr 111 000 i forsikringspremie for 2022.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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.

Det ble under det ekstraordinære årsmøtet i 2021 akseptert økte felleskostnader på estimert 9% i forbindelse med utskiftelsen av vinduer og balkongdører. Denne økningen blir først gjeldende ved kontraktsignering med tilbyder av vinduer og balkongdører. Grunnet økte materialkostnader i 2022 kombinert med avslag på originalt budsjetterte vinduer kan felleskostnadene måtte økes noe ytterligere. Beboerne blir i så fall informert om dette.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

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 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.

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 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 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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemco Dokumentnøkkel:60GYI-63B70-DFJ5N-4FPZ-0EAF-SJZU



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-12 08:32:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 60GYI-63B70-DFJ5N-4FTPZ-0IEAF-SJZJU

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/validate>



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	672 514	637 593	672 514	838 898
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	217 318	-433 046	285 665	-2 416 565
Tillegg for nye langsiktige lån	13	0	2 020 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-50 934	-1 552 032	-51 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	166 384	34 922	234 665	-2 527 565
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	838 898	672 514	907 179	-1 688 667

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	915 061	746 767
Kortsiktig gjeld	-76 163	-74 253
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	838 898	672 514



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 025 476	1 024 608	1 023 000	1 115 070
SUM DRIFTSINNEKTER		1 025 476	1 024 608	1 023 000	1 115 070
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 935	-5 050	-4 935	-4 935
Styrehonorar	4	-35 000	-50 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-7 380	-7 045	-6 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-52 815	-51 353	-54 000	-55 100
Konsulenthonorar	6	-21 813	-5 670	-5 000	-65 000
Drift og vedlikehold	7	-152 704	-871 676	-102 000	-2 802 000
Forsikringer		-108 485	-97 119	-105 500	-111 000
Kommunale avgifter	8	-159 148	-155 077	-157 900	-164 100
Energi/fyring		-84 022	-37 657	-50 000	-98 000
TV-anlegg/bredbånd		-99 170	-97 441	-101 000	-102 000
Andre driftskostnader	9	-55 423	-42 131	-62 500	-62 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-780 894	-1 420 219	-684 335	-3 446 635
DRIFTSRESULTAT		244 582	-395 611	338 665	-2 331 565
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 851	12 139	0	0
Finanskostnader	11	-39 115	-49 574	-53 000	-85 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-27 264	-37 435	-53 000	-85 000
ÅRSRESULTAT		217 318	-433 046	285 665	-2 416 565
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		217 318	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-433 046		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	8 908 377	8 908 377
Tomt		1 000 000	1 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		9 908 377	9 908 377
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	80
Forskuddsbetalte kostnader		25 668	24 793
Driftskonto OBOS-banken		749 260	582 099
Sparekonto OBOS-banken		140 098	139 795
SUM OMLØPSMIDLER		915 061	746 767
SUM EIENDELER		10 823 438	10 655 144
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 500		10 000	10 000
Opptjent egenkapital		6 004 643	5 787 325
SUM EGENKAPITAL		6 014 643	5 797 325
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 922 311	1 973 245
Borettsinnskudd	14	2 810 321	2 810 321
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 732 632	4 783 566
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 085	16 529
Leverandørgjeld		54 275	53 678
Påløpte renter		227	213
Annen kortsiktig gjeld	15	1 576	3 833
SUM KORTSIKTIG GJELD		76 163	74 253
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 823 438	10 655 144
Pantstillelse	16	7 577 060	7 577 060
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.05.2022

Styret i Borettslaget Sverdrupsg 12

Max Michael Johnsen Aasbø/s/

Diarmuid Cleary/s/

William Espen Windsor/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.

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	2 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 025 476

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

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 2020/2021, og er på kr 35 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 380.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 063
SUM KONSULENTHONORAR	-21 813

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 701
Drift/vedlikehold VVS	-123 604
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 905
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-494
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-152 704

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 082
Vann- og avløpsavgift	-94 579
Feieavgift	-4 061
Renovasjonsavgift	-58 425
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-159 148

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 366
Driftsmateriell	-318
Renhold ved firmaer	-46 469
Andre fremmede tjenester	-111
Kontor- og datarekvisita	-495
Porto	-322
Bank- og kortgebyr	-2 342
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-55 423

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	303
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 548
SUM FINANSINTEKTER	11 851

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-39 115
SUM FINANSKOSTNADER	-39 115

NOTE: 12**BYGNINGER**

Saldo 1.1	9 908 377
Korrigering, utskilt tomt	-1 000 000
SUM BYGNINGER	8 908 377

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

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-2 020 000
Nedbetalt tidligere	46 755
Nedbetalt i år	50 934
	-1 922 311
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 922 311

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-1 576
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 576



17 Sverdrupsgt. 12 B/L

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 810 321
Pantelån	1 922 311
TOTALT	4 732 632

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

Bygninger	8 908 377
Tomt	1 000 000
TOTALT	9 908 377



Saker

A) Endre fra kollektivt TV- & Internett-abonnement til kun internettabonnement

Styret foreslår å ekskludere TV fra det kollektive internett-abonnementet for å redusere felleskostnadene. Det vil fortsatt være mulig for hver enkelt boenhet å oppgradere til (og betale for) et abonnement som inkluderer TV.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler årsmøte å endre fra kollektivt TV- & Internett-abonnement til kun internettabonnement.



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Saken tas i sin helhet på årsmøtet.



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.

Nøkler/skilt

Nøkler/rekvisisjon kan bestilles hos styreleder.
Skilt til ringeklokke bestilles også hos styreleder.

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. 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.

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.

Garantert betaling av felleskostnader

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



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..

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sverdrupsgt. 12 B/L er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Rehabilitering av felles trappeoppganger.	Arbeidet besto blant annet sparkling og maling av vegger, nytt gulvbelegg, nye vegglamper, 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 branndører (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 at Firesafe. Kontaktperson: Frank Hoffsbakken
2017 - 2017	Bytte av ringeklokker	Bytte av ringeklokkepanel ved porten, samt byttet dørtelefon i to leiligheter. Arbeid utført av Datacall. Kontaktperson: Tor Erwin Vetland
2017 - 2017	VVS	Tiltak for å redusere dunking i vannrør: <ul style="list-style-type: none">• Byttet vannklosett på toalett på loftet.• Byttet reduksjonsventilen på vanninntaket i kjelleren. Vanntrykk satt til 4 bar• Byttet ventil på midterste varmtvannsbereder



		<ul style="list-style-type: none">• 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. Vegg skadet av vann forårsaket av tett takrenne hos naboen.
2012 - 2012	Salg av næringslokalet ved portrom	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 brannvarslingsystem 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



5155 Sverdrupsgt. 12 B/L

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)



25 Sverdrupsgt. 12 B/L



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.