



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Anne Ekeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

### 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, 14.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 088 400	1 088 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 088 400</b>	<b>1 088 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		877 031	681 165
<b>Sum kostnader</b>		<b>877 031</b>	<b>681 165</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>211 369</b>	<b>407 235</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 296	652
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 296</b>	<b>652</b>
Annen finanskostnad		158 759	110 371
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>158 759</b>	<b>110 371</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-149 463</b>	<b>-109 719</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>61 906</b>	<b>297 517</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>61 906</b>	<b>297 517</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>61 906</b>	<b>297 517</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>61 906</b>	<b>297 517</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		61 906	297 517
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>61 906</b>	<b>297 517</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		9 070 000	9 070 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		50 001	50 001
Sum varige driftsmidler		9 120 001	9 120 001
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		17 238	
Sum finansielle anleggsmidler		17 238	0
Sum anleggsmidler		9 137 239	9 120 001
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			11 081
Sum fordringer		0	11 081
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		87 074	128 370
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 074	128 370
Sum omløpsmidler		87 074	139 451
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 224 313</b>	<b>9 259 452</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 160 922	2 099 016
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 160 922</b>	<b>2 099 016</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 162 522</b>	<b>2 100 616</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 691 995	2 859 476
Øvrig langsiktig gjeld		4 335 246	4 254 977
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 027 241</b>	<b>7 114 453</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 027 241</b>	<b>7 114 453</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		34 550	44 383
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 550</b>	<b>44 383</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 061 791</b>	<b>7 158 836</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 224 313</b>	<b>9 259 452</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393813

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Anne Ekeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

**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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 956 424 011  
BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 088 400	1 088 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 088 400</b>	<b>1 088 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		877 031	681 165
<b>Sum kostnader</b>		<b>877 031</b>	<b>681 165</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>211 369</b>	<b>407 235</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 296	652
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 296</b>	<b>652</b>
Annen finanskostnad		158 759	110 371
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>158 759</b>	<b>110 371</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-149 463</b>	<b>-109 719</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>61 906</b>	<b>297 517</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>61 906</b>	<b>297 517</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>61 906</b>	<b>297 517</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>61 906</b>	<b>297 517</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		61 906	297 517
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>61 906</b>	<b>297 517</b>



Organisasjonsnr: 956 424 011  
BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22

## 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		9 070 000	9 070 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		50 001	50 001
Sum varige driftsmidler		9 120 001	9 120 001
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		17 238	
Sum finansielle anleggsmidler		17 238	0
Sum anleggsmidler		9 137 239	9 120 001
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			11 081
Sum fordringer		0	11 081
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		87 074	128 370
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 074	128 370
Sum omløpsmidler		87 074	139 451
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 224 313</b>	<b>9 259 452</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	2 160 922	2 099 016
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 160 922</b>	<b>2 099 016</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 162 522</b>	<b>2 100 616</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 691 995	2 859 476
Øvrig langsiktig gjeld	4 335 246	4 254 977
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 027 241</b>	<b>7 114 453</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 027 241</b>	<b>7 114 453</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	34 550	44 383
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>34 550</b>	<b>44 383</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 061 791</b>	<b>7 158 836</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 224 313</b>	<b>9 259 452</b>



Organisasjonsnr: 956 424 011  
BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

0573 Sverdrupgate 22 Borettslag





## Til andelseierne i Sverdrupsgate 22 Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 3.mai 2023 kl. 18.00 i Fellesrommet 6.etg.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Sverdrupsgate 22 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

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



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Sverdrupsgate 22 Borettslag  
avholdes 3.mai 2023 kl. 18.00 i Fellesrommet, 6.etg.**

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) En sak i sameiet om oppsigelse av TV og T-We fra Telenor, blir behandlet i sameiet.  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 6.3.2023  
Styret i Sverdrupsgate 22 Borettslag

Stian Sander      Joachim Ådnanes      Even Kjølner

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Stian Sander	Flyttet
Styremedlem	Joachim Ådnanes	Sverdrups Gate 22 B
Styremedlem	Even Kjølner	Sverdrups Gate 22 B
Varamedlem	Julia Selina Blank	Sverdrups Gate 22 A
Varamedlem	Marit Nærland Vastveit	Flyttet

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Stian Sander	Flyttet
Varadelegert	
Joachim Ådnanes	Sverdrups Gate 22 B

### Valgkomiteen

Lotte Sekkelsten Østby	Sverdrups Gate 22 B
Liv Jorunn Tysnes	Sverdrups Gate 22 A

Siden styreleder Stian Sander har flyttet, har Joachim Ådnanes fungert som styreleder fra høsten 2022.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sverdrupsgate 22 Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Sverdrupsgate 22 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 956 424 011, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:  
228 448

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

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

Sverdrupsgate 22 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjonen

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

Årets styre har bestått av Even Kjølner, Joachim Ådnanes, Stian Sander og Julia Blank. Stian Sander har flyttet ut i perioden, og Joachim Ådnanes har vært fungerende styreleder siden 1. november 2022.

Styret har anskaffet nytt digitalt, nøkkelfritt dørtelefonanlegg som gir bedre kontroll på hvem som har adgang til gården.

Det er gjennomført utbedring av låsesystemene på ytterdørene, og vedlikehold av rør og ventilasjonsanlegg.

Vi har forberedt oss på at Truls slutter som portner og har innhentet tilbud på alternative vaktmestertjenester.

## 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 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere energipriser.

### 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.

### Drift og vedlikehold

Drift og vedlikehold blir i hovedsak utført i sameiet.

### 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 Sverdrupgate 22 Borettslag.

### Lån

Sverdrupgate 22 Borettslag har 1 lån i Eika Boligkreditt, flytende rente, løpetid til 2035. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2 % i 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 5 % økning av driftskostnader borettslag, og 15 % økning felleskostnader sameiet fra 1.2.2023.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### SAMEIET

Borettslaget er medeier i Eierseksjonssameiet Sverdrupgate 22 med 1136/1383. De som ønsker informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Sverdrupsgate 22

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sverdrupsgate 22 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Oslo, 9. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

### 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>95 068</b>	<b>108 823</b>	<b>95 068</b>	<b>52 524</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		61 906	297 517	195 500	161 302
Fradrag for avdrag på langs. lån	11	-167 481	-176 707	-182 000	-160 000
Innsk. øremerk. bankkto		-85	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	-134 565	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		63 116	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-42 544</b>	<b>-13 755</b>	<b>13 500</b>	<b>1 302</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>52 524</b>	<b>95 068</b>	<b>108 568</b>	<b>53 826</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		87 074	139 451		
Kortsiktig gjeld		-34 550	-44 383		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>52 524</b>	<b>95 068</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 088 400	1 088 400	1 088 000	1 176 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 088 400</b>	<b>1 088 400</b>	<b>1 088 000</b>	<b>1 176 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-6 875	-4 500	-4 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-34 245	-33 410	-34 600	-36 000
Konsulenthonorar	4	-1 320	0	0	0
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	5	0	0	-2 500	-1 500
Kostnader sameie	15	-669 916	-486 240	-671 700	-705 298
Energi/fyring		-159 175	-151 435	-120 000	-150 000
Andre driftskostnader	6	-2 300	-2 380	-3 000	-3 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-877 031</b>	<b>-681 165</b>	<b>-839 500</b>	<b>-905 998</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>211 369</b>	<b>407 235</b>	<b>248 500</b>	<b>270 002</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	7	9 296	652	0	300
Finanskostnader	8	-158 759	-110 371	-53 000	-109 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-149 463</b>	<b>-109 719</b>	<b>-53 000</b>	<b>-108 700</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>61 906</b>	<b>297 517</b>	<b>195 500</b>	<b>161 302</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		61 906	297 517		



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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	9	8 516 000	8 516 000
Tomt		554 000	554 000
Andre varige driftsmidler	10	50 001	50 001
Miljøbankkonto, øremerket		17 238	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 137 239</b>	<b>9 120 001</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	11 081
Driftskonto OBOS-banken		36 249	77 968
Sparekonto OBOS-banken		50 824	50 402
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>87 074</b>	<b>139 451</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 224 313</b>	<b>9 259 452</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		2 160 922	2 099 016
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 162 522</b>	<b>2 100 616</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	2 691 995	2 859 476
Borettsinnskudd	12	2 598 400	2 598 400
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	1 719 693	1 656 577
Avsetning bomiljøtiltak	13	17 153	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 027 241</b>	<b>7 114 453</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		34 550	44 383
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>34 550</b>	<b>44 383</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 224 313</b>	<b>9 259 452</b>
Pantstillelse	14	9 463 829	9 463 829
Garantiansvar	15	2 085 648	2 156 338

Oslo, 6.3.2023

Styret i Borettslaget Sverdrupsgate 22

Stian Sander /s/

Joachim Ådnanes /s/

Even Kjølnør /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.

**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.

**ANSATTE**

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

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

Driftskostnader sameiet	671 712
Felleskostnader borettslaget	416 688
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 088 400</b>

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 320
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 320</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	0
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>0</b>

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

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre tjenester	-244
Bank- og kortgebyr	-2 056
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 300</b>

**NOTE: 7****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	83
Renter av sparekonto i OBOS-banken	507
Andel renter Eierseksjonssameiet Sverdrupgate 22	8 706
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>9 296</b>

**NOTE: 8****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-85 189
Andel renter Eierseksjonssameiet Sverdrupgate 22	-73 570
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-158 759</b>

**NOTE: 9****BYGNINGER**

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

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

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

**NOTE: 10****VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

Gårdsrom avskrives ikke.

**NOTE: 11****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

EIKA BOLIGKREDITT AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-3 835 429
Nedbetalt tidligere	975 953
Nedbetalt i år	167 481
	-2 691 995
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 691 995</b>

**NOTE: 12****BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 13****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-17 153
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-17 153</b>

**NOTE: 14****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 598 400
Pantelån	2 691 995
<b>TOTALT</b>	<b>5 290 395</b>

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

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

**NOTE: 15****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I****FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1136/1383 deler av Eierseksjonssameiet Sverdrupgate 22.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Eierseksjonssameiet Sverdrupgate 22, som utgjør kr 2 085 648.

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

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



**FORSLAG:**

**A) Si opp avtale om TV og T-WE fra Telenor. (Avtalen med Telenor er i sameiet)**

Forslag fra styret:

Styret har gjennomgått faste utgifter og registrert at utgiftene til kabel-tv er svært høye. Sameiet bruker i 2023 ca. 100 000,- på lineær-TV til leilighetene. Styret mener at sameiet kan spare mye penger på at hver enkelt beboer på egen hånd besørger sine behov for strømmetjenester og TV-kanaler.

Forslag til vedtak (behandles/avstemming i sameiet):

Styre foreslår å si opp avtalen om TV og T-We fra Telenor. Vi beholder felles internett fra Lynet.

**VEDTAK:**



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Joachim Ådnanes Sverdrups gate 22B

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Julia Blank Sverdrups gate 22A

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Even Kjølnær Sverdrups gate 22B

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Mikkel G. Guttormsen Sverdrups gate 22A

Andreas Velle Wiger Sverdrups gate 22A

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

Joachim Ådnanes Sverdrups gate 22B

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

Even Kjølnær Sverdrups gate 22B

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Gry Bernakiewicz Sverdrups gate 22B

Liv Tysnes Sverdrups gate 22A

I valgkomiteen for Sverdrupsgate 22 Borettslag

Lotte Sekkelsten Østby  
Liv Jorunn Tysnes



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90358318. 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**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2022	Nye ringeklokker	
2022	Nye lamper portrom/bakgård	
2019	Oppussing portrom	
2017	Oppussing oppganger	
2016	Tak rehabilitert	
2016	Rehabilitert takterrasse	
2015	Piper rehabilitert	
2015	Ny brannsentral	Koblet til 5 leiligheter i 1.etasje
2013	Vedlikehold sentralstøvsuger	
2012	Fasaderehabilitering	
2011	Varmekabler i nedløpsrør og takrenner	Nedløpsrør skiftet Skiftet/oppgradert 2 vinduer i 1.etasje
2010	Byggtørker innstallert i kjeller	
2008	Vedlikeholdsplan	Utarbeidet vedlikeholdsplan av Østfold Prosjekt AS, på vegne av Obos Prosjekt.
2005 - 2008	Ny seksjonering av 1.etasje - sameie	Fra 2004 - 2008 ble de tre næringslokalene i 1.etasje bygget om til leiligheter, og det ble dannet Eierseksjonssameiet Sverdrupgate 22 fra 1.1 2009. Borettslaget har 16 seksjoner av de 21 seksjoner (resterende 5 seksjoner er leilighetene i 1.etasje). Fra 1.1 2009 går det meste av driften i bygården gjennom sameiet.
1995	Sverdrupgate 22 Borettslag stiftet	Bygården fra 1895 ble rehabilitert og seksjonert av OBOS og det ble stiftet borettslag med 16 andeler (leiligheter), og 3 næringsseksjoner i 1.etasje.



0573 Sverdrupgate 22 Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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

E-post: [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.