



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 580 950
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SPORVEISFUNKSJONÆRENE'S BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2022

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, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 344 048	3 181 788
Sum inntekter		3 344 048	3 181 788
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 214
Annen driftskostnad		2 911 010	8 906 817
Sum kostnader		3 025 110	9 021 031
Driftsresultat		318 938	-5 839 243
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 281	8 667
Sum finansinntekter		12 281	8 667
Annen finanskostnad		205 366	172 512
Sum finanskostnader		205 366	172 512
Netto finans		-193 085	-163 845
Ordinært resultat før skattekostnad		125 853	-6 003 088
Ordinært resultat etter skattekostnad		125 853	-6 003 088
Årsresultat		125 853	-6 003 088
Totalresultat		125 853	-6 003 088
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		125 853	-6 003 088
Sum overføringer og disponeringer		125 853	-6 003 088



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		1 246 147	1 246 147
Sum varige driftsmidler		1 246 147	1 246 147
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 246 147	1 246 147
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			158 368
Andre fordringer		167	7 815
Sum fordringer		167	166 183
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 201 832	1 221 593
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 201 832	1 221 593
Sum omløpsmidler		2 201 999	1 387 776
SUM EIENDELER		3 448 146	2 633 923

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 521 799	7 647 653
Sum opptjent egenkapital		-7 521 799	-7 647 653
Sum egenkapital		-7 515 399	-7 641 253
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 653 012	8 770 570
Øvrig langsiktig gjeld		243 184	243 184
Sum annen langsiktig gjeld		10 896 196	9 013 754
Sum langsiktig gjeld		10 896 196	9 013 754
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 226	949
Leverandørgjeld		4 900	1 205 082
Annen kortsiktig gjeld		61 224	55 390
Sum kortsiktig gjeld		67 350	1 261 422
Sum gjeld		10 963 546	10 275 176
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 448 146	2 633 923



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 739182

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 580 950
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SPORVEISFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2022

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, 30.07.2022



Organisasjonsnr: 953 580 950
SPORVEISFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 344 048	3 181 788
Sum inntekter		3 344 048	3 181 788
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 214
Annen driftskostnad		2 911 010	8 906 817
Sum kostnader		3 025 110	9 021 031
Driftsresultat		318 938	-5 839 243
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 281	8 667
Sum finansinntekter		12 281	8 667
Annen finanskostnad		205 366	172 512
Sum finanskostnader		205 366	172 512
Netto finans		-193 085	-163 845
Ordinært resultat før skattekostnad		125 853	-6 003 088
Ordinært resultat etter skattekostnad		125 853	-6 003 088
Årsresultat		125 853	-6 003 088
Totalresultat		125 853	-6 003 088
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		125 853	-6 003 088
Sum overføringer og disponeringer		125 853	-6 003 088



Organisasjonsnr: 953 580 950
SPORVEISFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		1 246 147	1 246 147
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 246 147	1 246 147
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		167	158 368
Sum fordringer		167	7 815
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 201 832	1 221 593
Sum omløpsmidler		2 201 999	1 387 776
SUM EIENDELER		3 448 146	2 633 923
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	7 521 799	7 647 653
Sum opptjent egenkapital	-7 521 799	-7 647 653
Sum egenkapital	-7 515 399	-7 641 253
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 653 012	8 770 570
Øvrig langsiktig gjeld	243 184	243 184
Sum annen langsiktig gjeld	10 896 196	9 013 754
Sum langsiktig gjeld	10 896 196	9 013 754
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 226	949
Leverandørgjeld	4 900	1 205 082
Annen kortsiktig gjeld	61 224	55 390
Sum kortsiktig gjeld	67 350	1 261 422
Sum gjeld	10 963 546	10 275 176
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 448 146	2 633 923



Organisasjonsnr: 953 580 950
SPORVEISFUNKSJONÆRENE'S BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

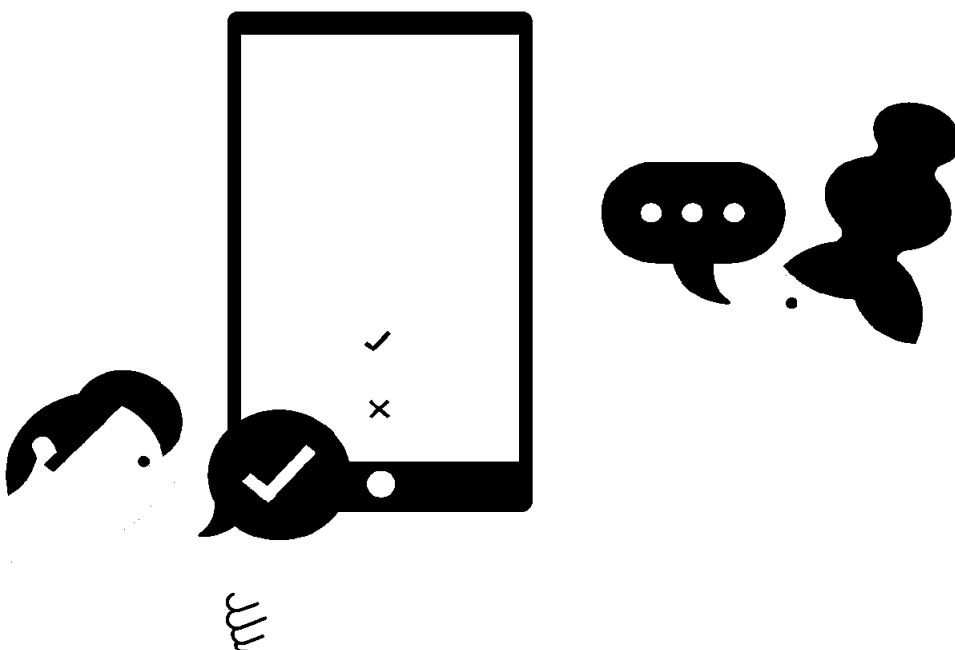
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2022

Sporveisfunksjonærenes Brl.

Digitalt årsmøte avholdes 2. juni - 5. juni 2022

Selskapsnummer: 7530





Velkommen til årsmøte i Sporveisfunksjonærenes Brl.

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. juni kl. 09:00 og lukker 5. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7530>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Sporveisfunksjonærenes Brl.



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Agnar Bergo og Merete Samuelsen velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Merete Samuelsen og Agnar Bergo er valgt.

Sak 3

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. 7530 årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for året som er gått (for styret som nå går av) foreslås satt til kr 100.000,- som tidligere år.

Styrets innstilling

Styrehonoraret som utbetales i 2022 settes til 100.000,- som tidligere år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100.000,-

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jardar Bakke

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Cathrine Wangberg

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mads Sabel

Vedlegg

1. 7530.pdf



Sak 6

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anders Bortne
- Askild Vik Edvardsen
- Henrik Borchgrevink



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Henrik C H Borchgrevink	Tåsenveien 17 B
Styremedlem	John Anders Bjørkøy	Tåsen Allé 13 A
Styremedlem	Askild Vik Edvardsen	Jutulveien 24 B
Styremedlem	Mona Haukland	Ugleveien 8 A
Varamedlem	Mads Alexander Sabel	Tåsen Allé 11 B

Valgkomiteen

Anders Marius Bortne	Tåsenveien 39 B
Line Bjerkek	Tåsenveien 37 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sporveisfunksjonærenes Brl.

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.

Sporveisfunksjonærenes Brl. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953580950, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Ugleveien 4,6,8,10,12
Tåsen Alle 11, 13
Jutulveien 26, 26
Tåsenveien 15, 17
Tåsenveien 33,35,37,39,41

Gårds- og bruksnummer:

47 73 89
53 100 106 121 99

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.

Sporveisfunksjonærenes Brl. 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

Styret har avholdt 9 styremøter siden generalforsamlingen i 2021. I tillegg er saker behandlet og fulgt opp fortløpende over e-post, og styret har hatt flere forberedende arbeidsmøter. Styrets arbeid har hovedsakelig vært knyttet til ordinær drift og vedlikeholdsprosjekter.

Vedlikeholdsarbeider

I 2021 er det gjennomført/fakturert følgende vedlikeholdsarbeider, jf. regnskapets note 7
Sum større bygningsmessige vedlikehold:

Rehabilitering av taket i Ugleveien 12, samt vinterhager i Tåsen Alle 13 og Tåsenveien 41. Takrehabiliteringsprosjektet er med dette ferdigstilt.

Agnar Bergo har vært leid inn av borettslaget for å bistå styret i gjennomføring av slutføring takrehabilitering som han har ledet også tidligere år. Arbeidet er iht. skriftlig kontrakt, se også note 6 i regnskapet. Agnar Bergo har dokumentert prosjektet og tidligere vedlikeholdsprosjekter i en rapport som vil legges ut på Vibbo.

OBOS Prosjekt har bistått parkeringsprosjektet i T33-T41, dette er nå tilbakebetalt fra de berørte andelseiere, men periodiseringen rundt årsskiftet gjør at deler av beløpet også er i regnskapet for 2021.

Finansiering av vedlikehold

Styret økte i 2021 lånet i OBOS-banken på vegne av borettslaget for å finansiere slutføring av takrehabiliteringen. Lånet ble økt med 2,2 millioner på starten av året for å dekke kommende regninger på takrehabilitering, men også for bedre borettslagets likviditet etter større regninger for takrehabiliteringen som kom på slutten av 2020 og forfalt i 2021. Etter hvert som felleskostnader ble innbetalt i løpet av 2021, og som følge av at det ikke ble igangsatt andre større arbeider i 2021, er likviditeten i borettslaget god og styret setter dette av til bruk i fasaderehabiliteringen, se punktet Vedlikehold fremover. Viderefakturering og/eller nedbetaling av merkostnader i takrehabiliteringsprosjektet knyttet til private påbygg/tilbygg/takvinduer iht vedtektenes 4-6(5) er varslet de aktuelle andelseiere og gjennomføres snarlig, og dette beløper seg til samlet om lag 1,5 millioner.

Vedlikehold fremover

Styret har utredet utbedring av fasadene, se informasjon som er lagt ut på Vibbo, samt gjennomført håndsopprekking på Vibbo. Styret har på denne bakgrunn besluttet å innhente flere anbud for oppmaling av husene inkludert utskifting av enkelte råtne panelbord mv.

Jubileum 2025

Styret setter ned en komite bestående av andelseiere som får ansvaret for å markere borettslagets 100-årsjubileum i 2025. Interesserte bes kontakte styret.

Øvrig

Styret benytter Vibbo aktivt og legger fortløpende ut informasjon der.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Den negative egenkapitalen innebærer ikke at laget har dårlig økonomi, men er en regnskapsteknisk effekt, når borettslagets bygningsmasse ikke er ført som egenkapital.



Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 344 048.

Dette er noe høyere enn budsjettert og avviket skyldes i hovedsak inndrivning av eiendomsskatt på vegne av andelseiere, og at dette ikke budsjetteres da det har sin eksakte motpost under kommunale avgifter

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 025 110.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak eiendomsskatten som føres under økte kommunale avgifter, men ikke budsjetteres, jf. punktet over om Inntekter.

Resultat

Årets resultat på kr 125 853 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 134 649 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. (Se også kommentar under Styrets arbeid / Finansiering av vedlikehold)

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 millioner kroner. Dette beløpet er satt høyere enn normalt fordi det planlegges utbedring av fasadene, men beløpet er samtidig ikke satt høyere enn hva borettslagets økonomi kan bære uten høyere felleskostnader eller låneopptak fordi styret foreløpig ikke har detaljert informasjon om hvor store kostnader til fasadeprosjektet som vil påløpe allerede i 2022. (Se også kommentar om disponering av borettslagets likviditet under Styrets arbeid / Finansiering av vedlikehold.)

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring



Forsikringspremien for 2022 er 369 737. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sporveisfunksjonærenes Brl..

Lån

Sporveisfunksjonærenes Brl. 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022. (Se også kommentar under Drift og vedlikehold ovenfor.)

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sporveisfunksjonærenes Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sporveisfunksjonærenes Borettslag.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

Penneo Dokumenthåndtøkkel: TW4L5-VEFMD-BNW27-H55NG-VIKS3-08T7H



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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumenthøkkel: TW4L5-VEFND-BNW27-H55NG-VIKS3-08T7H



SPORVEISFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG ORG.NR. 953 580 950, KUNDENR. 7530

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.		126 354	3 279 466	126 354	2 134 650
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		125 853	-6 003 088	116 300	-854 100
Tillegg for nye langsiktige lån	14	2 200 000	9 903 766	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-317 558	-7 053 789	-257 000	-323 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 008 295	-3 153 111	-140 700	-1 177 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 134 649	126 354	-14 346	957 550

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		2 201 999	1 387 776		
Kortsiktig gjeld		-67 350	-1 261 422		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 134 649	126 354		

SPORVEISFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG ORG.NR. 953 580 950, KUNDENR. 7530



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 344 048	3 171 788	3 159 000	3 158 000
Andre inntekter		0	10 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 344 048	3 181 788	3 159 000	3 158 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 114	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 100	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-9 950	-11 366	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-81 583	-79 323	-82 200	-83 500
Konsulenthonorar	6	-17 282	-83 199	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 193 987	-7 149 451	-1 095 000	-2 005 500
Forsikringer		-369 737	-403 343	-375 000	-387 000
Festeavgift		-244 046	-244 046	-246 000	-246 000
Kommunale avgifter	8	-920 463	-882 372	-727 200	-885 000
Energi/fyring		-53 615	-42 681	-52 000	-50 000
Andre driftskostnader	9	-20 348	-11 037	-14 200	-14 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 025 110	-9 021 031	-2 735 700	-3 817 100
DRIFTSRESULTAT		318 938	-5 839 243	423 300	-659 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 281	8 667	0	0
Finanskostnader	11	-205 366	-172 512	-307 000	-195 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-193 085	-163 845	-307 000	-195 000
ÅRSRESULTAT		125 853	-6 003 088	116 300	-854 100
Overføringer:					
Udekket tap		0	-6 003 088		
Reduksjon udekket tap		125 853	0		

SPORVEISFUNKSJONÆRENE'S BORETTSLAG ORG.NR. 953 580 950, KUNDENR. 7530

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 246 147	1 246 147
Vedlegg 1	14 av 25		7530 årsrapport.pdf



SUM ANLEGGSMIDLER	1 246 147	1 246 147
--------------------------	------------------	------------------

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader	167	7 815
Kundefordringer	0	158 368
Driftskonto OBOS-banken	1 413 693	435 158
Sparekonto OBOS-banken	788 139	786 435
SUM OMLØPSMIDLER	2 201 999	1 387 776

SUM EIENDELER	3 448 146	2 633 923
----------------------	------------------	------------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 64 * 100	6 400	6 400
Udekket tap	13	-7 521 799
SUM EGENKAPITAL	-7 515 399	-7 641 253

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 653 012	8 770 570
Borettsinnskudd	15	243 184	243 184
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 896 196	9 013 754

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	61 224	42 886
Leverandørgjeld	4 900	1 205 082
Påløpte renter	1 226	949
Annen kortsiktig gjeld	0	12 504
SUM KORTSIKTIG GJELD	67 350	1 261 422

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 448 146	2 633 923
---------------------------------	------------------	------------------

Pantstillelse	16	14 000 000	14 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2022

Styret i Sporveisfunksjonærenes Borettslag

Hans Henrik C H Borchgrevink /S/ John Anders Bjørkøy /S/ Askild Vik Edvardsen /S/

Mona Haukland /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostn. 3-roms	2 336 832
Felleskostn. 2-roms	720 576
Eiendomsskatt	185 816
Komm.avg.tillegg	100 824
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 344 048

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 950.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 282
Agnar Bergo AS	-11 000
SUM KONSULENTHONORAR	-17 282

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt AS	-17 765
Hovedentreprenør I, Adamstuen Blikkenslageri AS	-994 750
Hovedentreprenør II Blikkenslager Ståle Breen AS	-160 854
Innbetalt av andelseiere på parkeringsprosjekt	12 504
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 160 865
Drift/vedlikehold bygninger	-3 350
Drift/vedlikehold VVS	-12 060
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 375
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-337
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 193 987

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-185 903
Vann- og avløpsavgift	-461 771
Feieavgift	-13 680
Renovasjonsavgift	-259 109
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-920 463

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 625
Andre fremmede tjenester	-216
Kontor- og datarekvisita	0
Andre kontorkostnader	-57
Porto	-985
Bank- og kortgebyr	-3 465



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-20 348**

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 704
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 106
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 471
SUM FINANSINNTEKTER	12 281

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-205 366
SUM FINANSKOSTNADER	-205 366

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 246 147
SUM BYGNINGER	1 246 147

Gnr.47/bnr.73 M. flere

Tomten er festet av Oslo kommun i 87 år fra 1928. Avtalen er fornyet i 2015.

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2020	-7 891 666
Økning i 2020	-1 000 000
Økning i 2021	-2 200 000
Nedbetalt tidligere	121 096
Nedbetalt i år	317 558
	-10 653 012
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 653 012

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-243 184
SUM BORETTSINNSKUDD	-243 184

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	10 653 012
TOTALT	10 896 196

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

Bygninger	1 246 147
TOTALT	1 246 147



Annens informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89494096. 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking



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



Valgkomiteens innstilling til generalforsamling i Sporveisfunksjonærenes Borettslag 2022

Valgkomiteen har bestått av: Anders Bortne, Line Bjerkek*

Følgende er på valg:

2 styremedlemmer, derav en styreleder
1 varamedlem

Valgkomiteens innstilling er som følger:

Styreleder: **Jardar Bakke (ekstern konsulent mot honorar)**
Styremedlem: **Anne Cathrine Wangberg, Tåsenveien 41,**
Varamedlem: **Mads Sabel, Tåsen Alle 11**

Alle velges for en periode på 2 år.

Valgkomite: **Henrik Borchgrevink (utgående styremedlem), Askild Vik Edvardsen (utgående styremedlem) og Anders Bortne (gjenvalg).**

Disse velges for 1 år.

Valgkomiteens merknader:

Det har ikke lyktes valgkomiteen å få beboere til å stille som styreleder, til tross for mye arbeid og mange forespørsler. Borettslaget må ha en styreleder, og vi har derfor innhentet tilbud på ekstern styreledelse, selv om dette øker kostnadene for borettslaget.

Det ble innhentet to tilbud som begge var godt kvalifiserte med erfaring fra Obos og Usbl. Vi har valgt den kandidat som hadde juridisk utdanning, og det rimeligste tilbudet med kr. 125 000,- pr år. Honorar er mva fritt, men det tilkommer arbeidsgiveravgift med 14,1 % i tillegg til dette, til sammen blir beløpet derfor kr. 142 625,- pr år, som må legges inn i budsjettet for valgperioden. Se vedlegg om tilbudet og opplysninger om Jardar Bakke.

For valgkomiteen, 23. mai 2022

Line Bjerkek og Anders Bortne

** Line Bjerkek ble iht til valgkomiteens innstilling i 2021 innstilt som medlem i valgkomiteen og valgt inn på generalforsamlingen samme år, men ble pga teknisk svikt utelatt i protokollen. Hun vedtas med denne innstillingen formelt som medlem i valgkomiteen. Sigrun Elseth ble også valgt inn som medlem, men har flyttet fra borettslaget utover denne perioden og ikke vært involvert i arbeidet.*



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 2.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.06.22

Selskapsnummer: 7530 Selskapsnavn: Sporveisfunksjonærenes Brl.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Merete Samuelsen og Agnar Bergo er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100.000,-

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Jardar Bakke

Styremedlem (1 skal velges)

Anne Cathrine Wangberg

Varamedlem (1 skal velges)

Mads Sabel

Sak 6 Valgkomite

Valgkomite (3 skal velges)

Anders Bortne

Askild Vik Edvardsen

Henrik Borchgrevink

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
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.