



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	992 902 566
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	SVERRESPLASS BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Stor-Bergen Inger Bang Lunds vei 4 5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 556 325	1 309 480
Sum inntekter		1 556 325	1 309 480
Kostnader			
Lønnskostnad		79 534	75 880
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 238	36 238
Annen driftskostnad		855 779	850 879
Sum kostnader		971 550	962 996
Driftsresultat		584 774	346 485
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 477	12 504
Sum finansinntekter		25 477	12 504
Annen finanskostnad		158 960	116 937
Sum finanskostnader		158 960	116 937
Netto finans		-133 483	-104 433
Resultat før skattekostnad		451 291	242 052
Årsresultat		451 291	242 052
Totalresultat		451 291	242 052
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		451 291	242 052
Sum overføringer og disponeringer		451 291	242 052



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		72 500 000	72 500 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 040	42 277
Sum varige driftsmidler		72 506 040	72 542 277
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		72 506 040	72 542 277
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 654	3 868
Sum fordringer		7 654	3 868
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 004 317	750 924
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 004 317	750 924
Sum omløpsmidler		1 011 971	754 792
SUM EIENDELER		73 518 011	73 297 069

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		48 566 767	48 115 475
Sum opptjent egenkapital		48 566 767	48 115 475
Sum egenkapital		48 691 767	48 240 475
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 949 187	3 259 373
Øvrig langsiktig gjeld		21 750 000	21 750 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 699 187	25 009 373
Sum langsiktig gjeld		24 699 187	25 009 373
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		75 614	
Leverandørgjeld		42 871	42 121
Skyldige offentlige avgifter		1 940	1 812
Annen kortsiktig gjeld		6 633	3 287
Sum kortsiktig gjeld		127 057	47 221
Sum gjeld		24 826 244	25 056 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 518 011	73 297 069



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424802

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 902 566
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVERRESPLASS BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 992 902 566
SVERRESPLASS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 556 325	1 309 480
Sum inntekter		1 556 325	1 309 480
Kostnader			
Lønnskostnad		79 534	75 880
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 238	36 238
Annen driftskostnad		855 779	850 879
Sum kostnader		971 550	962 996
Driftsresultat		584 774	346 485
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 477	12 504
Sum finansinntekter		25 477	12 504
Annen finanskostnad		158 960	116 937
Sum finanskostnader		158 960	116 937
Netto finans		-133 483	-104 433
Resultat før skattekostnad		451 291	242 052
Årsresultat		451 291	242 052
Totalresultat		451 291	242 052
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		451 291	242 052
Sum overføringer og disponeringer		451 291	242 052



Organisasjonsnr: 992 902 566
SVERRESPLASS BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		72 500 000	72 500 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 040	42 277
Sum varige driftsmidler		72 506 040	72 542 277
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		72 506 040	72 542 277
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 654	3 868
Sum fordringer		7 654	3 868
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 004 317	750 924
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 004 317	750 924
Sum omløpsmidler		1 011 971	754 792
SUM EIENDELER		73 518 011	73 297 069
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	48 566 767	48 115 475
Sum opptjent egenkapital	48 566 767	48 115 475
Sum egenkapital	48 691 767	48 240 475
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 949 187	3 259 373
Øvrig langsiktig gjeld	21 750 000	21 750 000
Sum annen langsiktig gjeld	24 699 187	25 009 373
Sum langsiktig gjeld	24 699 187	25 009 373
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	75 614	
Leverandørgjeld	42 871	42 121
Skyldige offentlige avgifter	1 940	1 812
Annen kortsiktig gjeld	6 633	3 287
Sum kortsiktig gjeld	127 057	47 221
Sum gjeld	24 826 244	25 056 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	73 518 011	73 297 069



Organisasjonsnr: 992 902 566
SVERRESPLASS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2024

Dato: Mandag 06.mai kl 1800

Sted: Voss bowling – vi avslutter møtet med pizza

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6216

Sverresplass Borettslag



Velkommen til årsmøte i Sverresplass Borettslag

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Evt saker som har kommet inn (disse blir sendt ut før årsmøtet- husk frist for innsending av saker 20.04)
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sverresplass Borettslag



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Grethe Bakke	Sverresplass 4,
Styremedlem	Astrid Såkvitne	Sverresplass 4
Styremedlem	Arne Velsvik	Sverresplassen 4
Varamedlem	Åse Karin Bidne	Sverresplass 4

Valgkomiteen

Brita Dalsbotten Glimme	Sverresplass 4
Turid Bergstrøm Hegbom	Sverresplassen 4

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post sverresplassborettslag@outlook.com.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sverresplass Borettslag

Borettslaget består av 25 andelseiligheter.

Sverresplass Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992902566, og ligger i VOSS kommune

Gårds- og bruksnummer:

255 66

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.

Sverresplass Borettslag har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.



Styrets arbeid 2023

Generalforsamlingen ble avholdt på Vangen kafé 25.04.2023. I tillegg til vanlige årsmøtesaker Generalforsamlingen ble to saker som styret hadde lagt fram, drøftet og besluttet. Den ene saken gjaldt hadde styret også lagt fram to saker for drøfting/beslutning. Den ene saken gjaldt økonomi og eventuelt sparing for å være bedre rustet til å ta større vedlikeholdsoppgaver i framtida. Beboerne er fornøyd med den økonomiske situasjonen som er i laget nå og ønsker ikke å betale mer i husleie enn at regnskapet går i driftsmessig balanse. Den andre saken gjaldt foliering av terrasser mot sentrum. Dette ble nedstemt som felles prosjekt.

Styremøter

Det har vært gjennomført 7 styremøter i 2023. Det viktigste arbeidet i styret dette året har vært forebyggende brannvern. Vi har deltatt aktivt i planlegging og gjennomføring av brannøvelse, kontroll av brannalarmer og nødlys samt beslutning om å sette inn et brannpanel i 3 etg.

Vibbo som styrets informasjonskanal

Styret benytter Vibbo som sin informasjonskanal til beboere. Det har vært publisert 27 nyheter i løpet av 2023.

Coop Eiendom Vest (CEV)

Brannøvelse for hele Sverresplass 4 ble gjennomført i mai. Dette var både en nyttig og viktig erfaring for de som deltok. En konsekvens av øvelsen var også at vår egen branninstruks ble revidert. Nå har vi felles oppmøtested med Coop Extra utenfor deres hoveddør.

Dette året besluttet CEV at brannvarslingen for Sverresplass 4 skal gå direkte til brannvesenet. Så lenge det er felles varslingssystem gjelder dette også borettslaget.

Coop Eiendom Vest innførte ny rutine for bruk av heis og dør inn til garasje fra næringsdel høsten 2023. Dette for å sikre at ikke uvedkommende tar seg inn i garasjen via heis.

Drift og vedlikehold

Dette året fikk vi gjennomført et større arbeid i atrium – bekjempelse av sopp og alger på betongen. Et spesialstoff ble påført underlaget og virket noen døgn i en finværsperiode – deretter var det stor dugnadsinnsats med skrubbing, spyling og vasking. Takk til alle som tok en ekstra tørr med dette arbeidet!

Blomsterkassene var gjenstand for ekstra tiltak i 2023 da det samlet seg mye vann rundt disse kassene. Det viste seg at det var tette sluk under kassen som ble rengjort.

Vindusvask med lift for 3 etg ble gjennomført 28.05.

Dugnad

Den store vårdugnaden ble gjennomført 11.05 i år, etterfulgt av sosialt samvær med kaffe og kaker.

Den 12.06 ble det gjennomført ekstra dugnad i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet i atrium i 2023. Dugnaden ble avsluttet med beboermøte, kaffe og litt og bite i (samt sider fra Hardanger).

Brannvern

Vangen Elektriske har gjennomført kontroll av brannalarmanlegg og nødlysanlegg – i tråd med den 3 årige serviceavtalen vi inngikk i 2022.

Nytt brannpanel ble montert i 3 etg. Dette for å sikre raskere tilgang til betjeningspanelet ved brann eller falsk alarm.



Helse- Miljø – og Sikkerhet

Styret har en årlig gjennomgang av risikovurdering for borettslaget og iverksetter tiltak etter slik gjennomgang. Dette året ble det innført system for egenkontroll.

I november 2023 ble et egenkontrollskjema sendt ut til alle beboere.

Egenkontroll er et tiltak Styret har innført for å skape bevissthet rundt andelseiers ansvar i egen boenhet, samt øke fokuset på Helse-, Miljø og Sikkerhet (HMS) i borettslaget. Egenkontrollen utføres av andelseiere innen 31. desember hvert år.

På grunn av personvernlov og strenge regler for oppbevaring av personopplysninger har ikke styret lenger oversikt over beboeres runde dager. Det innebærer at det ikke kommer noen hilsen på din runde dag for framtida.

Ansatte

Sverresplass borettslag har en person ansatt i deltidsstilling for ukentlig rengjøring av felles trapper og ganger.

Nye borettslavere i 2023

To leiligheter skiftet eier dette året – leilighet 305 og 311. Begge ble solgt i det åpne markedet.

Julebord

13. desember samlet en god gjeng av beboere seg på Steakhouse til hyggelig førjulssamling med god mat.

Forestående vedlikehold

Det er planer om å få gjennomført et vedlikeholdsarbeid med utsatte dørkarmen og dørstokker – gjelder de ytterdører som er spesielt utsatt for vær og vind. Her er det stor slitasje og dørstokker som må skiftes.

Økonomisk resultat fra årets drift

Da OBOS sitt resultatregnskap inkluderer nedbetaling på lån samt rentekostnader på lån går det ikke tydelig fram hva som er faktisk resultat av årets drift.

Det framgår her:

Inntekter:	
Innkrevde felleskostnader	1.053.804
+Ladeinntekter EL bil	33.375
=SUM INNTEKTER	1.087.179
-SUM DRIFTSKOSTNADER	971.550
=Resultat av årets drift	115.629
+Finansinntekter (renteinntekter samt utbytte fra Gjensidige)	25.477
=Resultat etter finans	141.106



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 155 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i VOSS kommune

Styret har budsjettet med kr 352 500 for kommunale avgifter for 2024.

Forsikring

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

Lån

Sverresplass Borettslag har lån i Obos Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 er budsjettet til kroner 74 500,-

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sverresplass Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sverresplass Borettslag** som viser et overskudd på kr 451 291. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56, N-
5011 Bergen Tlf.:
+47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40, N-
5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 18. mars 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



SVERRESPLASS BORETTSLAG ORG.NR. 992 902 566, KUNDENR. 6216

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

	DISPONIBLE MIDLER								
	Note	Regnskap 2023		Regnskap 2022		Budsjett 2023		Budsjett 2024	
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		707	571	576	536	707	571	884	914
B. ENDRING I DISP. MIDLER:									
Årets resultat (se res.regnskapet)		451	291	242	052	233	500	200	000
Tilbakeføring av avskrivning	13	36	238	36	238		0		0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-132	368	-147	254	-149	000	-126	000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-177	818		0		0		0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		177	343	131	035	84	500	74	000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		884	914	707	571	792	071	958	914
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:									
Omløpsmidler		1 011	971	754	792				
Kortsiktig gjeld		-127	057	-47	221				
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		884	914	707	571				



SVERRESPLASS BORETTSLAG
ORG.NR. 992 902 566, KUNDENR. 6216

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		291 328	264 191	279 648	293 808
Innkrevde felleskostnader	2	1 053 804	1 010 076	1 053 352	1 073 192
Ladeinntekter EL-bil		33 375	35 214	30 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 378 507	1 309 481	1 363 000	1 372 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-39 534	-35 880	-45 000	-47 000
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13	-36 238	-36 238	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 335	-6 040	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-69 840	-67 155	-70 500	-74 500
Konsulenthonorar	6	-1 375	-660	0	0
Drift og vedlikehold	7	-117 042	-122 648	-155 000	-155 000
Forsikringer		-87 386	-79 854	-86 500	-93 500
Kommunale avgifter	8	-318 570	-328 472	-340 000	-352 500
Energi/fyring		-22 201	-26 967	-30 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-150 349	-144 788	-150 000	-154 500
Andre driftskostnader	9	-82 680	-74 295	-77 000	-70 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-971 550	-962 996	-1 000 500	-999 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		406 956	346 485	362 500	373 000
Innbetalt andel fellesgjeld		177 818	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		584 774	346 485	362 500	373 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	25 477	12 504	0	0
Finanskostnader	11	-158 960	-116 937	-129 000	-173 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-133 483	-104 433	-129 000	-173 000
ÅRSRESULTAT		451 291	242 052	233 500	200 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		451 291	242 052		



SVERRESPLASS BORETTSLAG
ORG.NR. 992 902 566, KUNDENR. 6216

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	72 500 000	72 500 000
Andre varige driftsmidler	13	6 040	42 277
SUM ANLEGGSMIDLER		72 506 040	72 542 277
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	7 654	3 868
Driftskonto OBOS-banken		378 757	261 455
Driftskonto OBOS-banken II		9 081	918
Skattetrekkkonto OBOS-banken		763	727
Sparekonto OBOS-banken		615 716	487 823
SUM OMLØPSMIDLER		1 011 971	754 792
SUM EIENDELER		73 518 011	73 297 069
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 5 000		125 000	125 000
Annen egenkapital	15	48 566 767	48 115 475
SUM EGENKAPITAL		48 691 767	48 240 475
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 949 187	3 259 373
Borettsinnskudd	17	21 750 000	21 750 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 699 187	25 009 373



KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		2 916	0
Leverandørgjeld		42 871	42 121
Skyldige offentlige avgifter	18	1 940	1 812
Påløpte renter		44 901	0
Påløpte avdrag		30 713	0
Annen kortsiktig gjeld	19	3 717	3 287

SUM KORTSIKTIG GJELD		127 057	47 221
-----------------------------	--	----------------	---------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 518 011 73 297 069
---------------------------------	--	------------------------------

Pantstillelse	20	72 500 000 72 500 000
Garantiansvar		0 0

Voss, 15.03.2024
Styret i Sverresplass Borettslag

Anne Grethe Bakke /s

Astrid Såkvitne /s

Arne Velsvik /s

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.



INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	918 804
Kabel-TV	135 000
Kapitalkostnader på IN-lån	288 039
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 289
Overført til kapitalkostnader	-291 328
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 053 804

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-25 990
Påløpte feriepenge	-3 717
Arbeidsgiveravgift	-9 828
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 534

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 260, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 335.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
SUM KONSULENTHONORAR	-1 375

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

Drift/vedlikehold bygninger	-27 775
Drift/vedlikehold elektro	-8 517
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 736
Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 961
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 342
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 572
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 139
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-117 042

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-130 459
Vann- og avløpsavgift	-97 805
Feieavgift	-9 994
Renovasjonsavgift	-80 313
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-318 570

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-3 771
Driftsmateriell	-5 681
Renhold ved firmaer	-56 137
Andre fremmede tjenester	-862
Kontor- og datarekvisita	-1 694
Trykksaker	-1 350
Andre kostnader tillitsvalgte	-260
Andre kontorkostnader	-5 135
Bank- og kortgebyr	-2 769
Velferdskostnader	-5 021
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-82 680

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 461
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 716
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 300
SUM FINANSINTEKTER	25 477

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

Renter og gebyr på lån i Nordea	-53 243
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-105 717
SUM FINANSKOSTNADER	-158 960

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	72 500 000
SUM BYGNINGER	72 500 000

Tomten ble kjøpt i 2008

Gnr.255/bnr.66

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2023	108 713
Avskrevet tidligere	-66 436
Avskrevet i år	-36 238
	6 040
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	6 040

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-36 238
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	2 212
Fordringer for tillitsvalgte	5 442
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 654

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	23 396 829
Egenkapital fra IN tidligere år	45 249 426
Egenkapital fra IN 2023	177 818
	-20 257
Reduksjon EK fra IN	306
SUM ANNEN EGENKAPITAL	48 566 767

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes

at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS (Tidligere Nordea)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2010	-50 750 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 241 201
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	132 368
Nedbetalt tidligere, IN	45 249 426
Nedbetalt i år, IN	177 818
	-2 949 187
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 949 187

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

	-21 750 000
<u>Opprinnelig 2008</u>	000
SUM BORETTINNSKUDD	-21 750 000

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-763
<u>Skyldig arbeidsgiveravgift</u>	-1 177
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 940

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

<u>Feriepenger</u>	-3 717
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 717

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 750 000
Pantelån	2 949 187
Påløpte avdrag	30 713
<u>Beregnete IN-forpliktelser</u>	25 169 938
TOTALT	49 899 838

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

<u>Bygninger</u>	72 500 000
TOTALT	72 500 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79347812. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

