



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 755 693
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVALEVEIEN 11 AS
Forretningsadresse: Svaleveien 11
1182 OSLO

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: Stine Mari Rakknes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

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, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	392 050	381 813
Sum inntekter		392 050	381 813
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	100 000	100 000
Annen driftskostnad	4,5,6,7	275 587	582 571
Sum kostnader		375 587	682 570
Driftsresultat		16 463	-300 757
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 372	0
Sum finansinntekter		1 372	0
Annen rentekostnad		86 903	65 582
Sum finanskostnader		86 903	65 582
Netto finans		85 530	65 582
Ordinært resultat før skattekostnad		-69 068	-366 340
Ordinært resultat etter skattekostnad		-69 068	-366 340
Årsresultat		-69 067	-366 339
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		0	-366 339
Overføringer til/fra annen egenkapital		-69 067	0
Sum overføringer og disponeringer		-69 067	-366 339



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	967 130	967 130
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	0	100 000
Sum varige driftsmidler		967 130	1 067 130
Sum anleggsmidler		967 130	1 067 130
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	13 440
Andre fordringer		13 772	17 726
Sum fordringer		13 772	31 166
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		52 295	21 162
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		52 295	21 162
Sum omløpsmidler		66 067	52 328
SUM EIENDELER		1 033 197	1 119 458
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		140 000	140 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital		-366 246	-297 179
Sum opptjent egenkapital		-366 246	-297 179
Sum egenkapital	8	-226 246	-157 179
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 116 278	1 160 377
Øvrig langsiktig gjeld		106 000	106 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 222 278	1 266 377
Sum langsiktig gjeld		1 222 278	1 266 377
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 558	3 516
Annen kortsiktig gjeld		33 607	6 743
Sum kortsiktig gjeld		37 165	10 259
Sum gjeld		1 259 442	1 276 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 033 196	1 119 458



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 519977

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 755 693
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVALEVEIEN 11 AS
Forretningsadresse: Svaleveien 11
1182 OSLO

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: Stine Mari Rakknes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 19.06.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 934 755 693
SVALEVEIEN 11 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	392 050	381 813
Sum inntekter		392 050	381 813
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	100 000	100 000
Annen driftskostnad	4,5,6,7	275 587	582 571
Sum kostnader		375 587	682 570
Driftsresultat		16 463	-300 757
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 372	0
Sum finansinntekter		1 372	0
Annen rentekostnad		86 903	65 582
Sum finanskostnader		86 903	65 582
Netto finans		85 530	65 582
Ordinært resultat før skattekostnad		-69 068	-366 340
Ordinært resultat etter skattekostnad		-69 068	-366 340
Årsresultat		-69 067	-366 339
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		0	-366 339
Overføringer til/fra annen egenkapital		-69 067	0
Sum overføringer og disponeringer		-69 067	-366 339



Organisasjonsnr: 934 755 693
SVALEVEIEN 11 AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	967 130	967 130
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	0	100 000
Sum varige driftsmidler		967 130	1 067 130

Sum anleggsmidler		967 130	1 067 130
--------------------------	--	----------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		0	13 440
Andre fordringer		13 772	17 726
Sum fordringer		13 772	31 166

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		52 295	21 162
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		52 295	21 162

Sum omløpsmidler		66 067	52 328
-------------------------	--	---------------	---------------

SUM EIENDELER		1 033 197	1 119 458
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		140 000	140 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-366 246	-297 179
Sum opptjent egenkapital		-366 246	-297 179

Sum egenkapital	8	-226 246	-157 179
------------------------	----------	-----------------	-----------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	1 116 278	1 160 377
Øvrig langsiktig gjeld		106 000	106 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 222 278	1 266 377
Sum langsiktig gjeld		1 222 278	1 266 377
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 558	3 516
Annen kortsiktig gjeld		33 607	6 743
Sum kortsiktig gjeld		37 165	10 259
Sum gjeld		1 259 442	1 276 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 033 196	1 119 458



Organisasjonsnr: 934 755 693
SVALEVEIEN 11 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

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



Årsregnskap 2023 Svaleveien 11 AS

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	42 069	0
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-69 067	-366 339
Tilbakeføring av avskrivning	100 000	100 000
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-1 167 130
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-44 100	1 160 377
Endringer i andre langsiktige poster	0	315 160
B. Årets endring disponible midler	-13 167	42 069
C. Disponible midler	28 903	42 069
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	66 067	52 328
Kortsiktig gjeld	-37 165	-10 259
C. Disponible midler	28 903	42 069

Selskapets disponible midler er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2023 Svaleveien 11 AS

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	352 654	343 551	0	426 486
Sum driftsinntekt		352 654	343 551	0	426 486
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	39 396	38 262	0	0
Sum driftsinntekt		39 396	38 262	0	0
Sum inntekt		392 050	381 813	0	426 486
KOSTNAD					
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	100 000	100 000	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		105 411	76 124	0	98 000
Kostnad eiendom/lokale	4	0	473	0	0
Kommunale avgifter/renovasjon		50 420	43 616	0	60 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	560	2 246	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	4 894	359 109	0	25 000
Forretningsførerhonorar		28 550	27 424	0	38 000
Andre honorar		5 570	0	0	0
TV/bredbånd		39 393	38 266	0	51 000
Kontingent og gave		1 990	1 890	0	0
Forsikring		37 862	26 362	0	33 000
Andre kostnader	7	937	7 061	0	0
Sum kostnad		375 587	682 570	0	305 000
DRIFTSRESULTAT		16 463	-300 757	0	121 486
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		1 372	0	0	0
Rentekostnad		86 903	65 582	0	96 000
Netto finansposter		85 530	65 582	0	96 000
Årsresultat		-69 067	-366 339	0	25 486
Overført til/fra annen egenkapital		-69 067	0	0	0
Udekket tap		0	-366 339	0	0
Sum overføringer		-69 067	-366 339	0	0



Balanse 2023 Svaleveien 11 AS

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	967 130	967 130
Andre driftsmidler	3	0	100 000
Sum anleggsmidler		967 130	1 067 130
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	13 440
Andre kortsiktige fordringer		7 206	0
Forskuddsbetalte kostnader		6 566	17 726
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		52 295	21 162
Sum omløpsmidler		66 067	52 328
SUM EIENDELER		1 033 197	1 119 458

2141 Svaleveien 11 AS Org. nr 934755693



Balanse 2023 Svaleveien 11 AS

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		140 000	140 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-366 246	-297 179
Sum opptjent egenkapital		-366 246	-297 179
Sum egenkapital	8	-226 246	-157 179
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	1 116 278	1 160 377
Innskuddskapital		106 000	106 000
Sum langsiktig gjeld		1 222 278	1 266 377
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 558	3 516
Påløpne renter		2 441	2 383
Annen kortsiktig gjeld		31 166	4 360
Sum kortsiktig gjeld		37 165	10 259
Sum gjeld		1 259 442	1 276 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 033 197	1 119 458
Pantstillelser	10	1 222 278	1 266 377
Sted: _____	Dato: _____		

Stine Mari Rakknes
Styreleder

Tobias Møretrø
Styremedlem

Lars Lauvstad Sættem
Styremedlem



Noter årsregnskap 2023 Svaleveien 11 AS

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Skatt

Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt. Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.



Noter årsregnskap 2023 Svaleveien 11 AS

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2023	2022
3600 Husleieinntekter	321 940	343 551
3609 Leie parkering	1 200	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	21 450	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	8 064	0
Sum	352 654	343 551

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Kabel-TV Bredbånd	39 396	38 262
Sum	39 396	38 262

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	967 130
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	967 130
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	967 130
Anskaffelsesår :	1958
Antatt levetid i år :	

Selskapet eier tomten. Tomtens areal er 1 632 kvm. G.nr 149, b.nr 421 i Oslo kommune.
Selskapets bygninger er forsikret i IF, polisenummer SP445817

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6361 Fast renhold	0	473
Sum	0	473

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6552 Driftsmateriell	560	2 246
Sum	560	2 246



Noter årsregnskap 2023 Svaleveien 11 AS

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	354 088
6619 Dugnadsutbetaling	1 499	605
6620 Vedlikehold utstyr	3 395	4 416
Sum	4 894	359 109

Note 7 - Driftskostnader administrasjon

	2023	2022
7770 Betalingskostnader	937	621
7790 Andre kostnader	0	6 440
Sum	937	7 061



Noter årsregnskap 2023 Svaleveien 11 AS

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	140 000	0	140 000
Sum innskutt egenkapital	140 000	0	140 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-297 179	-69 067	-366 246
Sum opptjent egenkapital	-297 179	-69 067	-366 246
Sum egenkapital	-157 179	-69 067	-226 246

Antall aksjer 7, antall aksjeeiere 7

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.



Noter årsregnskap 2023 Svaleveien 11 AS

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold
Lånenummer:	16365205691
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	18.01.2038
Opprinnelig lånebeløp:	1 160 377
Lånesaldo 01.01:	1 160 377
Avdrag i perioden:	44 100
Lånesaldo 31.12:	1 116 278
Saldo 5 år frem i tid:	821 101

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365205691	4	186 991	747 964
	1	158 268	158 268
	1	109 342	109 342
	1	100 705	100 705

Note 10 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført langsiktig gjeld	1 116 278	1 160 377
Innskuddskapital	106 000	106 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	1 222 278	1 266 377
Bokført verdi av pantsatt eiendom	967 130	967 130

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant, pålydende kr 1 400 000
Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.



Resultat og balanse med noter for Svaleveien 11 AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Svaleveien 11 AS

Styreleder	Stine Mari Rakknes (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Tobias Møretø (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Lars Lauvstad Sættem (sign.)	19.02.2024