



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 543 591  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SVARTDALSVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Espen Risan Havellen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 27.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	2 680 655	2 843 189
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 668 005</b>	<b>2 843 189</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	68 460	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	15 908	15 908
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10	1 849 672	1 041 963
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 934 039</b>	<b>1 114 920</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>746 617</b>	<b>1 728 269</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 157	17 515
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 157</b>	<b>17 515</b>
Annen rentekostnad		754 290	653 310
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>754 290</b>	<b>653 310</b>
<b>Netto finans</b>		<b>736 133</b>	<b>635 796</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>10 482</b>	<b>1 092 473</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>10 482</b>	<b>1 092 473</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>10 482</b>	<b>1 092 473</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 484	1 092 473
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 484</b>	<b>1 092 473</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	9 411 478	9 411 478
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	88 818	104 725
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 500 296</b>	<b>9 516 203</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 500 296</b>	<b>9 516 203</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		18 776	7 727
Andre fordringer		212 028	171 648
<b>Sum fordringer</b>		<b>230 804</b>	<b>179 375</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		264 900	788 997
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>264 900</b>	<b>788 997</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>495 704</b>	<b>968 372</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 996 000</b>	<b>10 484 575</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-8 089 816	-8 100 300



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 092 316</b>	<b>-8 102 800</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>-8 089 816</b>	<b>-8 100 300</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	11 914 138	14 060 518
Øvrig langsiktig gjeld	12	6 066 435	4 412 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 980 573</b>	<b>18 473 018</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 980 573</b>	<b>18 473 018</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		80 204	80 753
Annen kortsiktig gjeld		25 039	31 105
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>105 243</b>	<b>111 857</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 085 816</b>	<b>18 584 875</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 996 000</b>	<b>10 484 575</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	13	17 980 573	18 473 018



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 425237

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 543 591  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SVARTDALSVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Espen Risan Havellen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 948 543 591  
SVARTDALSVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	2 680 655	2 843 189
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 668 005</b>	<b>2 843 189</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	68 460	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	15 908	15 908
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	1 849 672	1 041 963
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 934 039</b>	<b>1 114 920</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>746 617</b>	<b>1 728 269</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 157	17 515
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 157</b>	<b>17 515</b>
Annen rentekostnad		754 290	653 310
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>754 290</b>	<b>653 310</b>
<b>Netto finans</b>		<b>736 133</b>	<b>635 796</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>10 482</b>	<b>1 092 473</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>10 482</b>	<b>1 092 473</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>10 482</b>	<b>1 092 473</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 484	1 092 473
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 484</b>	<b>1 092 473</b>





<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	11 914 138	14 060 518
Øvrig langsiktig gjeld	12	6 066 435	4 412 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 980 573</b>	<b>18 473 018</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 980 573</b>	<b>18 473 018</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		80 204	80 753
Annen kortsiktig gjeld		25 039	31 105
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>105 243</b>	<b>111 857</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 085 816</b>	<b>18 584 875</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 996 000</b>	<b>10 484 575</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	13	17 980 573	18 473 018



Organisasjonsnr: 948 543 591  
SVARTDALSV EIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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 2024 Svartdalsveien Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>856 515</b>	<b>319 226</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	10 484	1 092 473
Tilbakeføring av avskrivning	15 908	15 908
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 146 380	-571 092
Endringer i andre langsiktige poster	1 653 935	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-466 054</b>	<b>537 288</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>390 461</b>	<b>856 515</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	495 704	968 372
Kortsiktig gjeld	-105 243	-111 857
<b>C. Disponible midler</b>	<b>390 461</b>	<b>856 515</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2024 Svartdalsveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	2 664 645	2 417 689	2 516 702	2 465 595
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>2 664 645</b>	<b>2 417 689</b>	<b>2 516 702</b>	<b>2 465 595</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	3 360	425 500	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>3 360</b>	<b>425 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 668 005</b>	<b>2 843 189</b>	<b>2 516 702</b>	<b>2 465 595</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	8 460	7 050	8 460	8 500
Styrehonorar	3	60 000	50 000	60 000	60 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	4	15 908	15 908	0	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		64 460	55 861	60 000	70 000
Kostnad eiendom/lokale	5	62 029	50 785	43 750	48 000
Kommunale avgifter/renovasjon		248 783	225 774	271 600	285 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	705	0	0	850
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	4 777	30 283	10 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	8	924 083	148 137	165 000	155 000
Revisjonshonorar		5 519	5 270	5 700	6 000
Forretningsførerhonorar		96 035	91 115	96 000	100 000
Andre honorar	9	38 665	30 954	5 000	22 000
Kontorkostnad		6 526	2 771	3 000	3 000
TV/bredbånd		132 727	115 149	120 000	145 000
Kontingent og gaver		8 020	11 149	9 500	8 500
Forsikring		248 878	263 603	202 500	286 000
Andre kostnader	10	8 465	11 112	11 000	13 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 934 039</b>	<b>1 114 920</b>	<b>1 071 510</b>	<b>1 217 850</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>733 967</b>	<b>1 728 269</b>	<b>1 445 192</b>	<b>1 247 745</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		12 650	0	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>746 617</b>	<b>1 728 269</b>	<b>1 445 192</b>	<b>1 247 745</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		18 157	17 515	0	0
Rentekostnad		754 290	653 310	707 258	658 508
<b>Netto finansposter</b>		<b>736 133</b>	<b>635 796</b>	<b>707 258</b>	<b>658 508</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>10 484</b>	<b>1 092 473</b>	<b>737 934</b>	<b>589 237</b>
Overført til/fra annen egenkapital		10 484	1 092 473	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>10 484</b>	<b>1 092 473</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2024 Svartdalsveien Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	4	140 704	140 704
Bygninger	4	9 270 774	9 270 774
Andre driftsmidler	4	88 818	104 725
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 500 296</b>	<b>9 516 203</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		18 776	7 727
Andre kortsiktige fordringer		0	5 954
Forskuddsbetalte kostnader		212 028	165 694
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		264 900	788 997
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>495 704</b>	<b>968 372</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 996 000</b>	<b>10 484 575</b>



## Balanse 2024 Svartdalsveien Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		2 500	2 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-8 092 316	-8 102 800
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 092 316</b>	<b>-8 102 800</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>-8 089 816</b>	<b>-8 100 300</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	11 914 138	14 060 518
Borettsinnskudd		4 412 500	4 412 500
IN nedbetalt fellesgjeld	12	1 653 935	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 980 573</b>	<b>18 473 018</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 472	8 815
Leverandørgjeld		80 204	80 753
Påløpne renter		14 624	16 430
Annen kortsiktig gjeld		2 943	5 860
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>105 243</b>	<b>111 857</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 085 816</b>	<b>18 584 875</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 996 000</b>	<b>10 484 575</b>
Pantstillelser	13	17 980 573	18 473 018

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Liv Kummen  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Anne Sofie Forårsveen  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Espen Risan Havellen  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Arnold Skoglund  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2024 Svartdalsveien Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

#### 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,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. 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 oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppføres.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2024 Svartdalsveien Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 233 912	1 175 196
3609 Leie parkering	0	5 000
3610 Sameieinnbetalinger	105 000	0
3618 Leietillegg strøm	13 936	7 420
3650 Innkrevde felleskostn. renter	741 106	641 510
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	570 692	588 563
<b>Sum</b>	<b>2 664 645</b>	<b>2 417 689</b>

Konto 3610 gjelder egenandel for bytte av ytterdør iht. vedtak fra ekstraordinær generalforsamling.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	3 360	425 500
<b>Sum</b>	<b>3 360</b>	<b>425 500</b>

Konto 3990 gjelder kreditnota på faktura for juridisk bistand i 2023. Kreditnota mottatt i 2024.

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	60 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>68 460</b>	<b>57 050</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter/eiendom	Boligeiendommer (inkl.tomt)	Varmekabler takrenner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	140 704	9 270 774	159 076
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	140 704	9 270 774	159 076
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	70 258
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	140 704	9 270 774	88 818
Årets avskrivninger :	0	0	15 908
Anskaffelsesår :	1980	1980	2020
Antatt levetid i år :			10

Borettslaget består av 25 andeler.  
Eiendommer er oppført på g.nr 148, b.nr 393 i Oslo kommune. Eiertomt på 3030 kvm.  
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring. Polisnr. 586830.



## Noter årsregnskap 2024 Svartdalsveien Borettslag

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6341 Brannalarm	1 212	0
6391 Snømåking/strøing/feing	54 949	46 652
6392 Containerleie/tømming	3 428	3 457
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 440	676
<b>Sum</b>	<b>62 029</b>	<b>50 785</b>

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	705	0
<b>Sum</b>	<b>705</b>	<b>0</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	3 321	4 698
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	22 396
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	3 189
6552 Driftsmateriell	1 456	0
<b>Sum</b>	<b>4 777</b>	<b>30 283</b>

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	778 643	20 625
6602 Vedlikehold VVS	34 327	61 107
6603 Vedlikehold elektro	4 994	62 727
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	26 919	80
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	1 936
6641 Malerarbeider	5 966	1 662
6648 Vedlikehold dører og porter	58 873	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	14 362	0
<b>Sum</b>	<b>924 083</b>	<b>148 137</b>

Konto 6601 gjelder utskiftning av ytterdører.  
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

### Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	38 665	3 970
6720 Juridisk honorar	0	26 984
<b>Sum</b>	<b>38 665</b>	<b>30 954</b>

Konto 6714 gjelder i hovedsak tilleggsavtale-IN, godkjenning nye andelseiere, og godkjenning bruksoverlating.



Noter årsregnskap 2024 Svartdalsveien Borettslag

**Note 10 - Andre kostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
7718 Fellesarrangement	2 970	5 511
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	4 259
7770 Betalingskostnader	977	1 002
7772 Omkostninger inkasso	1 711	0
7773 Omkostninger innkreving	2 307	340
7790 Andre kostnader	500	0
<b>Sum</b>	<b>8 465</b>	<b>11 112</b>



## Noter årsregnskap 2024 Svartdalsveien Borettslag

### Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 500	0	2 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 500</b>	<b>0</b>	<b>2 500</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-8 102 800	10 484	-8 092 316
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 102 800</b>	<b>10 484</b>	<b>-8 092 316</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 100 300</b>	<b>10 484</b>	<b>-8 089 816</b>

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 2024 Svartdalsveien Borettslag

### Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA
Formål:	ferdigstille vedlikehold av terrasser			Refinansiering av lån 1213.17.68476 og 1636.31.48526
Lånenummer:	16363148526	12131768476	114854649	16368829025
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2015	2003	2024
Rentesats:	5.64 %	5.64 %	4.705 %	5.65 %
Betingelser:				Flytende rente
Beregnet innfridd:	14.08.2024	14.08.2024	01.02.2028	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	7 430 000	8 914 593	2 824 294	13 200 000
Lånesaldo 01.01:	6 789 710	6 559 192	711 616	0
Avdrag i perioden:	6 789 710	6 559 192	146 152	1 851 326
Opptak i perioden:	0	0	0	13 200 000
Lånesaldo 31.12:	0	0	565 464	11 348 674
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	9 333 216
Andelssaldo 01.01:	0	0	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	1 666 585
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	0	12 650
Andelssaldo 31.12:	0	0	0	1 653 935
Sum pantegjeld for lån:	0	0	565 464	13 002 609

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114854649	13	24 389	317 057
	3	23 148	69 444
	3	21 116	63 348
	1	20 065	20 065
	4	19 306	77 224
	1	18 318	18 318
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368829025	11	560 825	6 169 075
	2	532 284	1 064 568
	3	485 565	1 456 695
	1	461 386	461 386
	4	443 935	1 775 740
	1	421 210	421 210



## Noter årsregnskap 2024 Svartdalsveien Borettslag

### Langsiktig gjeld

Lån 1636.88.29025 i Dnb er tatt opp for å refinansiere lån 1636.31.48526 og 1213.17.68476. Hensikten med refinansieringen er å slå sammen overnevnte lån, samt aktivere IN-ordning. Annuitetslån med kvartalvise terminforfall og flytende rente. Forventet innfrielsesdato er 30.09.2043

Lån 1213.17.68476 i Dnb er tatt opp for å refinansiere lån 1211.36.47211 i Dnb og finansiere rehabiliteringskostnadene i selskapet. Annuitetslån med kvartalvise terminforfall. Innfridd/refinansiert 14.08.2024.

Lån 11485649 i Husbanken. Annuitetslån med halvårlige forfall og flytende rente. Forventet innfridd i 2028.

Lån 1636.31.48526 i Dnb er tatt opp for å refinansiere lån 1213.92.84672 og finansiere ferdigstillelse av vedlikehold terrasser. Annuitetslån med kvartalvise terminforfall og flytende rente. Innfridd/refinansiert 14.08.2024.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2024 Svartdalsveien Borettslag

**Note 13 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2024**

Bokført langsiktig gjeld	13 568 073
Innskuddskapital	4 412 500
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>17 980 573</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>9 411 478</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på 4 415 000,-  
Bokført verdi fremgår av regnskapet. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.



Resultat og balanse med noter for Svartdalsveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Svartdalsveien Borettslag**

Styreleder	Liv Kummen (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Espen Risan Havellen (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Arnold Skoglund (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Anne Sofie Forårsveen (sign.)	03.03.2025



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Svartdalsveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svartdalsveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 avviklet.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

Penneo document key: 8EJYJ-LJG8-FJANC-TBV3O-EEN53-QG37A



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennneo document key: 8EJYJ-LJG8-FZANQ-TBV3O-EEN53-QG37A



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-10 19:44:00 UTC



Penneo Dokumentnr: 8EJYJLJG8-FZANQ-TBV3O-EENS3-QG37A

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.