



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 331 476
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

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, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 512 779	8 824 341
Sum inntekter		6 512 779	8 824 341
Kostnader			
Lønnskostnad		77 588	77 588
Annen driftskostnad		1 968 819	2 434 563
Sum kostnader		2 046 407	2 512 151
Driftsresultat		4 466 372	6 312 190
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 509	14 493
Sum finansinntekter		4 509	14 493
Annen finanskostnad		886 671	1 187 251
Sum finanskostnader		886 671	1 187 251
Netto finans		-882 162	-1 172 758
Ordinært resultat før skattekostnad		3 584 210	5 139 432
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 584 210	5 139 432
Årsresultat		3 584 210	5 139 432
Totalresultat		3 584 210	5 139 432
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 584 210	5 139 432
Sum overføringer og disponeringer		3 584 210	5 139 432



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		166 800 000	166 800 000
Sum varige driftsmidler		166 800 000	166 800 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		166 800 000	166 800 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		149 645	102 355
Sum fordringer		149 645	102 355
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 167 931	2 567 142
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 167 931	2 567 142
Sum omløpsmidler		2 317 576	2 669 497
SUM EIENDELER		169 117 576	169 469 497

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		270 000	270 000
Sum innskutt egenkapital		270 000	270 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		69 335 932	65 751 722
Sum opptjent egenkapital		69 335 932	65 751 722
Sum egenkapital		69 605 932	66 021 722
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 402 671	58 097 735
Øvrig langsiktig gjeld		45 036 000	45 036 000
Sum annen langsiktig gjeld		99 438 671	103 133 735
Sum langsiktig gjeld		99 438 671	103 133 735
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 157	5 016
Leverandørgjeld		16 420	271 211
Annen kortsiktig gjeld		51 396	37 813
Sum kortsiktig gjeld		72 973	314 040
Sum gjeld		99 511 644	103 447 775
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		169 117 576	169 469 497



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325373

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 331 476
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 991 331 476
SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 512 779	8 824 341
Sum inntekter		6 512 779	8 824 341
Kostnader			
Lønnskostnad		77 588	77 588
Annen driftskostnad		1 968 819	2 434 563
Sum kostnader		2 046 407	2 512 151
Driftsresultat		4 466 372	6 312 190
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 509	14 493
Sum finansinntekter		4 509	14 493
Annen finanskostnad		886 671	1 187 251
Sum finanskostnader		886 671	1 187 251
Netto finans		-882 162	-1 172 758
Ordinært resultat før skattekostnad		3 584 210	5 139 432
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 584 210	5 139 432
Årsresultat		3 584 210	5 139 432
Totalresultat		3 584 210	5 139 432
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 584 210	5 139 432
Sum overføringer og disponeringer		3 584 210	5 139 432



Sum opptjent egenkapital	69 335 932	65 751 722
Sum egenkapital	69 605 932	66 021 722
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	54 402 671	58 097 735
Øvrig langsiktig gjeld	45 036 000	45 036 000
Sum annen langsiktig gjeld	99 438 671	103 133 735
Sum langsiktig gjeld	99 438 671	103 133 735
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 157	5 016
Leverandørgjeld	16 420	271 211
Annen kortsiktig gjeld	51 396	37 813
Sum kortsiktig gjeld	72 973	314 040
Sum gjeld	99 511 644	103 447 775
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	169 117 576	169 469 497



Organisasjonsnr: 991 331 476
SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5796 Svartdalsparken Borettslag





Til andelseierne i Svartdalsparken Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 9 mai 2022 kl. 18:00 i Ryenberget kirke.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Svartdalsparken Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Svartdalsparken Borettslag
avholdes mandag 9 mai 2022 kl. 18:00 i Ryenberget kirke.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 17.03.2022
Styret i Svartdalsparken Borettslag

Bjørn Schjenken/s/ Terje Olsen/s/ Knut Arild Råme/s/ Bjørn Sannesmoen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Schjenken	Svartdalsveien 59
Styremedlem	Terje Olsen	Svartdalsveien 73
Styremedlem	Knut Arild Råme	Svartdalsveien 73
Styremedlem	Bjørn Sannesmoen	Svartdalsveien 73
Varamedlem	Hege Veronica Haldammen	Svartdalsveien 61
Varamedlem	Gina Rojahn	Svartdalsveien 73

Valgkomiteen

Veronica Gulbæk Engan	Svartdalsveien 59
Johnny Isdahl Johannesen	Svartdalsveien 59

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Svartdalsparken Borettslag

Borettslaget består av 54 andelsleiligheter.

Svartdalsparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991331476, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Svartdalsveien 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79

Gårds- og bruksnummer:

148 548

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.

Svartdalsparken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets sammensetning

Svartdalsparken Borettslag (org.nr. 991 331 476) består av 54 selveide leiligheter.

Styret, har i perioden bestått av:

- Bjørn Schjenken-styreleder
- Terje Olsen
- Knut-Arrild Raame
- Bjørn Sannesmoen

Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljøet.

OBOS Eiendomsforvaltning har i perioden hatt ansvaret for borettslagets regnskapsførsel.

Generelt.

Styret har noen eksempler på at Borettslagets husordensregler og/eller vedtekter som gjelder, ikke er kjent blant beboerne. Alle beboere plikter å kjenne og **følge** disse. Disse kan leses på vibbo.no/svartdalsparken

Administrativt

Styret har pga pandemien avholdt styremøtene digitalt via mail. 4 protokollerte styremøter er gjennomført i perioden.

Alle postkasser og ringeklokker blir regelmessig kontrollert at de er merket ihht borettslagets husordensregler/vedtekter. Postkassene er levert av Stansefabrikken og standard postkasseskilt bør bestilles hos Stansefabrikken med varenr 10100 nettbutikk@skiltservice.com (e-post)

På grunn av Pandemien måtte vi også i år avlyse årets vårdugnad, men garasjefeiingen ble utført. Det ble også satt ut en container som beboerne kunne benytte for å kvitte seg med større gjenstander.

Vannlekkasjene som ble oppdaget på slutten av 2018 ble så langt løst i 2021. Nødvendige utbedringer som måtte dekkes av Borettslaget besto av malearbeid som ble dekket av driftsbudsjettet.

Samtidig ble det bestemt at vi maler ytterveggene på begge oppgangene. Dette ble dekket av vedlikeholds fondet ihht mottatt tilbud.

I løpet av året har alle beboere fått byttet sine TV dekodere.

Årsmøtet vil mest sannsynlig bli avholdt fysisk i Ryenberget kirke 9. mai 2022 kl. 18.00. Se egen innkalling.



Økonomi

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utvikling og resultat for borettslaget. Borettslagets økonomi er tilfredsstillende (se vedlagte regnskap). Økonomien i borettslaget gir grunnlag for fortsatt drift, og regnskapet er satt opp deretter.

Oslo, februar 2022

Bjørn Schjenken Terje Olsen Knut Raame Bjørn Sannesmoen

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 924 906.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 046 407.

Resultat

Årets resultat på kr 3 584 210 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 2 587 873 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 996 337.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 244 603 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Herav utgjorde vedlikeholdsfondet kr 2 394 504,-

Vedlikeholdsfondet pr 31.12.2020: kr 2 394 504,-
Uttak vedlikeholdsfond pr 31.12.2021 kr -911 892,-
Renter 2020: kr 4 112,-
Endringer i disponible midler 2021 kr -110 854,-
Overføring til vedlikeholdsfond 2021 kr 0,-
Overføring til vedlikeholdsfond årsoverskudd 2021 kr 0,-
Vedlikeholdsfondet pr 1.4.2021 kr 1 486 257,-

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 260 000 til vanlig drift og 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 har vært variable og er vanskelige å anslå. Med dagens prisnivå og kompensasjonsordning er det vanskelig å fastslå energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Svartdalsparken Borettslag.

Lån

Svartdalsparken Borettslag har et 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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Svartdalsparken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Svartdalsparken 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZB6WS-G28SJ-X4E7A-NGCB0-8Y6ET-ELK80



SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 991 331 476, KUNDENR. 5796

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.		2 355 457	3 063 495	2 355 457	2 244 603
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 584 210	5 139 432	1 150 085	1 192 436
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 107 191	-1 056 349	-1 121 000	-1 152 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-2 587 873	-4 791 121	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-110 854	-708 038	29 085	40 436
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 244 603	2 355 457	2 384 542	2 285 039

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 317 576	2 669 497
Kortsiktig gjeld	-72 973	-314 040
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 244 603	2 355 457



SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 991 331 476, KUNDENR. 5796

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 993 862	2 243 600	2 028 276	1 977 132
Innkrevde felleskostnader	2	1 931 044	1 789 620	1 783 724	2 015 868
SUM DRIFTSINNEKTER		3 924 906	4 033 220	3 812 000	3 993 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 588	-9 588	-9 600	-10 000
Styrehonorar	4	-68 000	-68 000	-68 000	-68 000
Revisjonshonorar	5	-9 379	-9 920	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-99 698	-96 935	-102 000	-104 000
Konsulenthonorar	6	-12 332	-24 782	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-532 852	-1 083 738	-250 000	-260 000
Forsikringer		-143 042	-133 808	-153 000	-153 000
Kommunale avgifter	8	-477 484	-458 755	-459 115	-478 564
Energi/fyring		-128 670	-56 455	-110 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-244 541	-185 110	-190 000	-265 000
Andre driftskostnader	9	-320 823	-385 060	-390 200	-456 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 046 407	-2 512 151	-1 751 915	-1 971 564
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 878 499	1 521 069	2 060 085	2 021 436
Innbetalt andel fellesgjeld		2 587 873	4 791 121	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 466 372	6 312 190	2 060 085	2 021 436
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 509	14 493	0	0
Finanskostnader	11	-886 671	-1 187 251	-910 000	-829 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-882 162	-1 172 758	-910 000	-829 000
ÅRSRESULTAT		3 584 210	5 139 432	1 150 085	1 192 436
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 584 210	5 139 432		



SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 991 331 476, KUNDENR. 5796

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	145 850 000	145 850 000
Tomt		20 950 000	20 950 000
SUM ANLEGGSMIDLER		166 800 000	166 800 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 559	151
Forskuddsbetalte kostnader		124 040	95 438
Andre kortsiktige fordringer	13	20 046	6 766
Driftskonto OBOS-banken		318 939	172 331
Sparekonto OBOS-banken		1 486 257	2 394 504
Sparekonto OBOS-banken II		362 736	308
SUM OMLØPSMIDLER		2 317 576	2 669 497
SUM EIENDELER		169 117 576	169 469 497
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 54 * 5000		270 000	270 000
Annen egenkapital	14	69 335 932	65 751 722
SUM EGENKAPITAL		69 605 932	66 021 722
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	54 402 671	58 097 735
Borettsinnskudd	16	45 036 000	45 036 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		99 438 671	103 133 735
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 170	37 813
Leverandørgjeld		16 420	271 211
Påløpte renter		5 157	5 016
Annen kortsiktig gjeld	17	25 226	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		72 973	314 040
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		169 117 576	169 469 497



Pantstillelse	18	166 800 000	166 800 000
Garantiansvar			

Oslo, 17.03.2022

Styret i Svartdalsparken Borettslag

Bjørn Schjenken/s/

Terje Olsen/s/

Knut Arild Råme/s/

Bjørn Sannesmoen/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.

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	1 577 472
Kabel-tv	259 200
Garasje	85 608
Eiendomsskatt	7 564
Strøm elbil	1 200
Kapitalkostnader på IN-lån	1 980 078
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	13 784
Overført til kapitalkostnader	-1 993 862
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 931 044

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 588
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 588

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 68 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 379.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 832
SUM KONSULENTHONORAR	-12 332

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

Drift/vedlikehold bygninger	-257 942
Drift/vedlikehold VVS	-88 071
Drift/vedlikehold elektro	-44 611
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-99 788
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 565
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 875
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-532 852

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 579
Vann- og avløpsavgift	-212 976
Feieavgift	-10 375
Renovasjonsavgift	-246 554
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-477 484

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 824
Lyspærer og sikringer	-7 113
Vaktmestertjenester	-82 208
Vakthold	-14 942
Renhold ved firmaer	-88 007
Snørydding	-42 941
Gressklipping	-55 218
Andre fremmede tjenester	-10 108
Kontor- og datarekvisita	-593
Trykksaker	-1 600
Andre kontorkostnader	-50
Telefon, annet	-6 311
Porto	-2 979
Bank- og kortgebyr	-2 929
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-320 823

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 112
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	397
SUM FINANSINNTEKTER	4 509

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-886 671
SUM FINANSKOSTNADER	-886 671

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	145 850 000
SUM BYGNINGER	145 850 000

Tomten ble kjøpt i 2007

Gnr.148/bnr.548

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	20 046
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 046

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 342 563
Egenkapital fra IN tidligere år	61 771 325
Egenkapital fra IN 2021	2 587 873
Reduksjon EK fra IN	-3 365 829
SUM ANNEN EGENKAPITAL	69 335 932

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 46 år.

Opprinnelig, 2009	-121 764 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 894 940
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 107 191
Nedbetalt tidligere, IN	61 771 325
Nedbetalt i år, IN	2 587 873
	-54 402 671
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-54 402 671

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet er avdragsfritt fram til 2019.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-45 036 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-45 036 000

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-25 226
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-25 226

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 036 000
Pantelån	54 402 671
Beregnete IN-forpliktelser	60 993 369
TOTALT	160 432 040

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

Bygninger	145 850 000
Tomt	20 950 000
TOTALT	166 800 000



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

STYRELEDER: Bjørn Schjenken, Svartdalsveien 59

STYREMEDLEMMER SOM IKKE ER PÅ VALG:

1 – Knut Arild Råme Svartdalsveien 73
2 – Bjørn Sannesmoen Svartdalsveien 73

FORESLÅTT STYREMEDLEM:

Terje Olsen Svartdalsveien 73

SOM VARAMEDLEM FORESLÅS:

1 - Hege Veronica Haldammen Svartdalsveien 59
2 - Deniss Aleksejev Svartdalsveien 77

SOM VALGKOMITE FORESLÅS:

1 – Johnny Isdahl – Johannesen Svartdalsveien 59
2 – Veronica Gulbæk Engan Svartdalsveien 59

Oslo, 14/2 – 2022

For valgkomiteen i Svartdalsparken Borettslag:

Johnny Isdahl-Johannesen Veronica Gulbæk Engan



Annen 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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1780933. 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.

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **pr 30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. 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 Skadeforsikrings-selskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

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.



5796 Svartdalsparken Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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.