



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 543 591
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVARTDALSVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 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: Liv Kummen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

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, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 002 944	1 773 660
Sum inntekter		2 002 944	1 773 660
Kostnader			
Lønnskostnad	2	57 050	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	15 908	6 628
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10	1 298 345	7 337 082
Sum kostnader		1 371 302	7 457 809
Driftsresultat		631 642	-5 684 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 077	4 233
Sum finansinntekter		1 077	4 233
Annen rentekostnad		244 747	242 256
Sum finanskostnader		244 747	242 256
Netto finans		243 669	238 024
Ordinært resultat før skattekostnad		387 971	-5 922 173
Ordinært resultat etter skattekostnad		387 971	-5 922 173
Årsresultat		387 973	-5 922 173
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		387 973	-5 922 173
Sum overføringer og disponeringer		387 973	-5 922 173



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	9 411 478	9 411 478
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	136 541	152 448
Sum varige driftsmidler		9 548 019	9 563 926
Sum anleggsmidler		9 548 018	9 563 926
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		11 784	0
Andre fordringer	11	321 238	243 252
Sum fordringer		333 022	243 252
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		405 549	2 347 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		405 549	2 347 311
Sum omløpsmidler		738 571	2 590 563
SUM EIENDELER		10 286 590	12 154 489
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-9 886 722	-10 274 695



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		-9 889 222	-10 277 195
Sum egenkapital	12	-9 886 722	-10 274 695
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	15 299 484	16 018 012
Øvrig langsiktig gjeld		4 412 500	4 412 500
Sum annen langsiktig gjeld		19 711 984	20 430 512
Sum langsiktig gjeld		19 711 984	20 430 512
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		416 249	463 855
Skyldige offentlige avgifter		27 650	47 900
Annen kortsiktig gjeld	14	17 429	1 486 917
Sum kortsiktig gjeld		461 328	1 998 672
Sum gjeld		20 173 311	22 429 184
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 286 590	12 154 489
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	19 711 984	20 430 512



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 329531

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 543 591
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVARTDALSVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 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: Liv Kummen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

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: 948 543 591
SVARTDALSV EIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 002 944	1 773 660
Sum inntekter		2 002 944	1 773 660
Kostnader			
Lønnskostnad	2	57 050	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	15 908	6 628
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	1 298 345	7 337 082
Sum kostnader		1 371 302	7 457 809
Driftsresultat		631 642	-5 684 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 077	4 233
Sum finansinntekter		1 077	4 233
Annen rentekostnad		244 747	242 256
Sum finanskostnader		244 747	242 256
Netto finans		243 669	238 024
Ordinært resultat før skattekostnad		387 971	-5 922 173
Ordinært resultat etter skattekostnad		387 971	-5 922 173
Årsresultat		387 973	-5 922 173
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		387 973	-5 922 173
Sum overføringer og disponeringer		387 973	-5 922 173



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	15 299 484	16 018 012
Øvrig langsiktig gjeld		4 412 500	4 412 500
Sum annen langsiktig gjeld		19 711 984	20 430 512
Sum langsiktig gjeld		19 711 984	20 430 512
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		416 249	463 855
Skyldige offentlige avgifter		27 650	47 900
Annen kortsiktig gjeld	14	17 429	1 486 917
Sum kortsiktig gjeld		461 328	1 998 672
Sum gjeld		20 173 311	22 429 184
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 286 590	12 154 489
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	19 711 984	20 430 512



Organisasjonsnr: 948 543 591
SVARTDALSVÆIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>



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



Arsregnskap 2021 Svartdalsveien Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	591 891	1 430 008
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	387 973	-5 922 173
Tilbakeføring av avskrivning	15 908	6 628
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-159 076
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-718 528	5 236 505
B. Årets endring disponible midler	-314 647	-838 117
C. Disponible midler	277 244	591 891
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	738 571	2 590 563
Kortsiktig gjeld	-461 328	-1 998 672
C. Disponible midler	277 244	591 891

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



Resultatregnskap 2021 Svartdalsveien Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 002 944	1 773 660	1 868 946	2 086 321
Sum leieinntekt		2 002 944	1 773 660	1 868 946	2 086 321
Annen inntekt					
Sum inntekt		2 002 944	1 773 660	1 868 946	2 086 321
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	7 050	14 100	7 000	7 050
Styrehonorar	2	50 000	100 000	50 000	50 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	15 908	6 628	0	15 907
Driftskostnad					
Energikostnad	4	66 951	51 126	70 000	80 000
Kostnad eiendom/lokale	5	47 932	42 472	44 000	41 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	186 333	183 908	186 000	192 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	11 499	6 181	2 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	8	355 463	4 788 520	173 000	95 000
Revisjonshonorar		4 778	4 669	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		85 388	83 388	85 000	88 000
Andre honorar	9	287 891	1 655 554	27 000	30 800
Kontorkostnad		3 289	1 935	1 000	1 000
TV/bredbånd		84 972	83 553	85 000	88 000
Kontingent og gaver		10 150	7 500	8 500	8 500
Forsikring		151 665	116 600	151 000	227 504
Andre kostnader	10	2 034	311 676	7 500	5 500
Sum kostnad		1 371 302	7 457 809	902 000	939 261
Driftsresultat		631 642	-5 684 149	966 946	1 147 060
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		1 077	4 233	0	0
Rentekostnad		244 747	242 256	201 953	230 858
Netto finansposter		243 669	238 024	201 953	230 858
Årsresultat		387 973	-5 922 173	764 993	916 202
Overført til/fra annen egenkapital		387 973	-5 922 173	0	0
SUM OVERFØRINGER		387 973	-5 922 173	0	0



Balanse 2021 Svartdalsveien Borettslag

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	140 704	140 704
Bygninger	3	9 270 774	9 270 774
Andre driftsmidler	3	136 541	152 448
Sum anleggsmidler		9 548 018	9 563 926
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		11 784	0
Andre kortsiktige fordringer	11	8 043	7 371
Forskuddsbetalte kostnader		313 195	235 881
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		405 549	2 347 311
Sum omløpsmidler		738 571	2 590 563
SUM EIENDELER		10 286 590	12 154 489



Balanse 2021 Svartdalsveien Borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-9 889 222	-10 277 195
Sum opptjent egenkapital		-9 889 222	-10 277 195
Sum egenkapital	12	-9 886 722	-10 274 695
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	15 299 484	16 018 012
Borettssinnskudd		4 412 500	4 412 500
Sum langsiktig gjeld		19 711 984	20 430 512
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		12 919	20 446
Leverandørgjeld		416 249	463 855
Skyldig off. myndigheter		27 650	47 900
Påløpne renter		4 510	10 684
Annen kortsiktig gjeld	14	0	1 455 787
Sum kortsiktig gjeld		461 328	1 998 672
Sum gjeld		20 173 311	22 429 184
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 286 590	12 154 489
Pantstillelser	15	19 711 984	20 430 512

Sted: _____

Dato: _____

Liv Kummen
Styreleder_____
Ken Robert Nilsen
Styremedlem_____
Inger Dehli
Styremedlem



Noter årsregnskap 2021 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 opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2021 Svartdalsveien Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 046 040	976 886
3609 Leie parkering	0	1 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	239 406	264 920
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	717 498	530 854
Sum	2 002 944	1 773 660

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	50 000	100 000
Sum	57 050	114 100

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

Note 3 - 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	22 536
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	140 704	9 270 774	136 541
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. Polisenr. 586830.



Noter årsregnskap 2021 Svartdalsveien Borettslag

Note 4 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	66 951	51 126
Sum	66 951	51 126

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm/fjernvarmekostnad økt i forhold til i fjor.

Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desember faktura.

Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6300 Leiekostnader lokaler	1 500	0
6360 Annet renhold	3 297	10 480
6391 Snømåking/strøing/feiling	32 696	31 992
6392 Containerleie/tømming	8 543	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 896	0
Sum	47 932	42 472

Konto 6360 gjelder hovedrengjøring og søppelsekker.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	186 333	183 908
Sum	186 333	183 908

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	6 155	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	119	0
6552 Driftsmateriell	5 225	6 181
Sum	11 499	6 181

Konto 6500 gjelder hovedsaklig innkjøp av høytrykkspyler og elektrisk kantklipper.

Konto 6552 gjelder hovedsaklig skruer etc. til rekkverk.



Noter årsregnskap 2021 Svartdalsveien Borettslag

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6602 Vedlikehold VVS	18 064	13 260
6603 Vedlikehold elektro	-25 017	134 183
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	163 984
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	9 224
6630 Egenandel forsikring	10 000	20 000
6641 Malerarbeider	17 429	475 293
6642 Snekkerarbeid	39 000	27 737
6643 Glassarbeid/Vindu	10 998	13 366
6644 Fasade/balkonger	0	387 473
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	276 488	3 042 141
6648 Vedlikehold dører og porter	8 501	37 389
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	464 470
Sum	355 463	4 788 520

Konto 6603 gjelder div el.arbeid på markise etc. Denne kontoen står i minus pga en kreditering av faktura fra 2020.

Konto 6641 gjelder i hovedsak maling til terrasser.

Konto 6642 gjelder bytte av rekkverkplater.

Konto 6645 gjelder kostnader vedr. himlinger/tak over markiser.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 9 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 401	2 251
6716 Honorarkostnader øvrige	153 688	847 500
6720 Juridisk honorar	5 555	59 819
6730 Teknisk honorar	124 006	744 497
6750 Vakthold	1 241	1 488
Sum	287 891	1 655 554

Konto 6714 gjelder årlig kostnad for bruksoverlating og godkjenning av nye andelseiere, e-post i Portalen for 2020 og 2021 og innkalling til generalforsamling.

Konto 6716 gjelder kostnader til Petersen Bedriftsrådgivning for honorar for oppfølging av rehabiliteringsprosjektet.

Konto 6720 gjelder juridisk bistand vedr tvistesak.

Konto 6730 gjelder hovedsaklig bistand fra Usbl vedr. nye terrasser og tilbakeføring av en avsetning fra 2016.



Noter årsregnskap 2021 Svartdalsveien Borettslag

Note 10 - Andre kostnader

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	740	0
7770 Betalingskostnader	970	1 010
7772 Omkostninger inkasso	35	0
7773 Omkostninger innkreving	289	249
7790 Andre kostnader	0	310 418
Sum	2 034	311 676

Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	7 033	5 681
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 010	1 690
Sum	8 043	7 371

Konto 1570 gjelder renter fra Klare Finans for 2021 som blir innbetalt i 2022.



Noter årsregnskap 2021 Svartdalsveien Borettslag

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 500	0	2 500
Sum innskutt egenkapital	2 500	0	2 500
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-10 277 195	387 973	-9 889 222
Sum opptjent egenkapital	-10 277 195	387 973	-9 889 222
Sum egenkapital	-10 274 695	387 973	-9 886 722

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 2021 Svartdalsveien Borettslag

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Formål:	ferdigstille vedlikehold av terrasser		
Lånenummer:	16363148526	12131768476	114854649
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2015	2003
Rentesats:	1.69 %	1.69 %	0.719 %
Beregnet innfridd:	30.09.2045	30.09.2040	01.02.2028
Opprinnelig lånebeløp:	7 430 000	8 914 593	2 824 294
Lånesaldo 01.01:	7 430 000	7 427 970	1 160 042
Avdrag i perioden:	245 884	322 009	150 635
Lånesaldo 31.12:	7 184 116	7 105 961	1 009 407
Saldo 5 år frem i tid:	5 901 060	5 424 994	238 094

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114854649	13	43 537	565 981
	3	41 322	123 966
	3	37 695	113 085
	1	35 818	35 818
	4	34 463	137 852
	1	32 699	32 699
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131768476	13	306 493	3 984 409
	3	290 895	872 685
	3	265 362	796 086
	1	252 149	252 149
	4	242 612	970 448
	1	230 192	230 192
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363148526	13	309 863	4 028 219
	3	294 094	882 282
	3	268 281	804 843
	1	254 922	254 922
	4	245 280	981 120
	1	232 724	232 724

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 kvartalsvise terminforfall og skal være innfridd i 2040.

Lån 114854649 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 kvartalsvise terminforfall og flytende rente. Forventet innfridd i 2045



Noter årsregnskap 2021 Svartdalsveien Borettslag

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	0	8 443
2980 Andre påløpte kostnader	0	1 447 344
Sum	0	1 455 787

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	15 299 484
Innskuddskapital	4 412 500
Boligselskapets pantsikrede gjeld	19 711 984
Bokført verdi av pantsatt eiendom	9 411 478

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 pantsikkerhet.



Resultat og balanse med noter for Svartdalsveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Svartdalsveien Borettslag

Styreleder	Liv Kummen (sign.)	04.04.2022
Styremedlem	Ken Robert Nilsen (sign.)	04.04.2022
Styremedlem	Inger Dehli (sign.)	04.04.2022



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Svartfalsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Svartfalsveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 borettslaget 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.

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 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 som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Svartfalsveien Borettslag

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.

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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 7. april 2022
KPMG AS

Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor