



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 748 787	6 512 779
Sum inntekter		8 748 787	6 512 779
Kostnader			
Lønnskostnad		93 106	77 588
Annen driftskostnad		1 959 511	1 968 819
Sum kostnader		2 052 617	2 046 407
Driftsresultat		6 696 170	4 466 372
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 378	4 509
Sum finansinntekter		16 378	4 509
Annen finanskostnad		1 305 153	886 671
Sum finanskostnader		1 305 153	886 671
Netto finans		-1 288 775	-882 162
Ordinært resultat før skattekostnad		5 407 395	3 584 210
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 407 395	3 584 210
Årsresultat		5 407 395	3 584 210
Totalresultat		5 407 395	3 584 210
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 407 395	3 584 210
Sum overføringer og disponeringer		5 407 395	3 584 210



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		196 556	149 645
Sum fordringer		196 556	149 645
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 138 931	2 167 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 138 931	2 167 931
Sum omløpsmidler		2 335 487	2 317 576
SUM EIENDELER		169 135 487	169 117 576

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		270 000	270 000
Sum innskutt egenkapital		270 000	270 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		74 743 327	69 335 932
Sum opptjent egenkapital		74 743 327	69 335 932
Sum egenkapital		75 013 327	69 605 932
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 980 167	54 402 671
Øvrig langsiktig gjeld		45 036 000	45 036 000
Sum annen langsiktig gjeld		94 016 167	99 438 671
Sum langsiktig gjeld		94 016 167	99 438 671
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 199	5 157
Leverandørgjeld		32 202	16 420
Annen kortsiktig gjeld		63 592	51 396
Sum kortsiktig gjeld		105 994	72 973
Sum gjeld		94 122 161	99 511 644
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		169 135 487	169 117 576



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407486

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 331 476
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 991 331 476
SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 748 787	6 512 779
Sum inntekter		8 748 787	6 512 779
Kostnader			
Lønnskostnad		93 106	77 588
Annen driftskostnad		1 959 511	1 968 819
Sum kostnader		2 052 617	2 046 407
Driftsresultat		6 696 170	4 466 372
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 378	4 509
Sum finansinntekter		16 378	4 509
Annen finanskostnad		1 305 153	886 671
Sum finanskostnader		1 305 153	886 671
Netto finans		-1 288 775	-882 162
Ordinært resultat før skattekostnad		5 407 395	3 584 210
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 407 395	3 584 210
Årsresultat		5 407 395	3 584 210
Totalresultat		5 407 395	3 584 210
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 407 395	3 584 210
Sum overføringer og disponeringer		5 407 395	3 584 210



Organisasjonsnr: 991 331 476
SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
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		196 556	149 645
Sum fordringer		196 556	149 645
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 138 931	2 167 931
Sum omløpsmidler		2 335 487	2 317 576
SUM EIENDELER		169 135 487	169 117 576
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		270 000	270 000
Sum innskutt egenkapital		270 000	270 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		74 743 327	69 335 932



Sum opptjent egenkapital	74 743 327	69 335 932
Sum egenkapital	75 013 327	69 605 932
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	48 980 167	54 402 671
Øvrig langsiktig gjeld	45 036 000	45 036 000
Sum annen langsiktig gjeld	94 016 167	99 438 671
Sum langsiktig gjeld	94 016 167	99 438 671
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 199	5 157
Leverandørgjeld	32 202	16 420
Annen kortsiktig gjeld	63 592	51 396
Sum kortsiktig gjeld	105 994	72 973
Sum gjeld	94 122 161	99 511 644
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	169 135 487	169 117 576



Organisasjonsnr: 991 331 476
SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

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



Årsmøte 2023

5796 Svartdalsparken Borettslag





Til andelseierne i Svartdalsparken Borettslag

Velkommen til generalforsamling, Torsdag 4 Mai 2023 kl. 18:00 i Ryenberget kirke.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Torsdag 4 Mai 2023 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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ikke mottatt forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 28.03.2023
Styret i Svartdalsparken Borettslag

Bjørn Schjenken/s/ Hege Veronica Haldammen/s/ Terje Olsen/s/ Knut Arild Råme/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Schjenken	Svartdalsveien 59
Styremedlem	Hege Veronica Haldammen	Svartdalsveien 61
Styremedlem	Terje Olsen	Svartdalsveien 73
Styremedlem	Knut Arild Råme	Svartdalsveien 73
Varamedlem	Deniss Aleksejev	Svartdalsveien 79
Varamedlem	Linn Alexandersen	Svartdalsveien 73

Valgkomiteen

Veronica Gulbæk Engan	Durendalveien 1 D
Johnny Isdahl Johannesen	Svartdalsveien 59

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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det er avholdt 5 styremøter i perioden.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

Endringer i disponible midler 2022 kr -15 109,-

Overføring til vedlikeholdsfond 2022 kr 0,-

Overføring til vedlikeholdsfond årsresultat 2022 kr 881 561,-

Vedlikeholdsfondet pr 1.4.2023 kr 1 247 283,51



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 310 000 til normal drift og vedlikehold som.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Svartdalsparken Borettslag.

Lån

Svartdalsparken Borettslag har 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 2023.

Budsjettet er basert på økte felleskostnadene fra 01.01.2023.

Kabel-tv økte med 9,5%.

Felleskostnader økte med 10%.

Styret vedtok også en økning til av felleskostnader fra 01.02.2023 på 1,4% grunnet økning i kommunale avgifter.

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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

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 for årsregnskapet 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 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.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: P3PL-S2KQQ-148Y-E055G-JK11F-GXD88



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 244 603	2 355 457	2 244 603	2 229 494
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 407 395	3 584 210	1 178 836	710 100
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -896 670	-1 107 191	-1 152 000	-682 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -4 525 834	-2 587 873	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-15 109	-110 854	26 836	28 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 229 493	2 244 603	2 271 439	2 257 594
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 335 487	2 317 576		
Kortsiktig gjeld	-105 994	-72 973		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 229 493	2 244 603		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 201 823	1 993 862	1 977 132	2 411 004
Innkrevde felleskostnader	2	2 018 380	1 931 044	2 015 868	2 198 996
Andre inntekter	3	2 750	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 222 953	3 924 906	3 993 000	4 610 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 506	-9 588	-10 000	-12 000
Styrehonorar	5	-81 600	-68 000	-81 600	-81 600
Revisjonshonorar	6	-8 445	-9 379	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-102 590	-99 698	-104 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-8 411	-12 332	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-451 520	-532 852	-260 000	-310 000
Forsikringer		-159 790	-143 042	-153 000	-176 000
Kommunale avgifter	9	-485 943	-477 484	-478 564	-573 300
Energi/fyring		-123 256	-128 670	-150 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-278 572	-244 541	-265 000	-290 000
Andre driftskostnader	10	-340 983	-320 823	-456 000	-418 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 052 617	-2 046 407	-1 985 164	-2 170 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		2 170 336	1 878 499	2 007 836	2 439 100
Innbetalt andel fellesgjeld		4 525 834	2 587 873	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 696 170	4 466 372	2 007 836	2 439 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 378	4 509	0	0
Finanskostnader	12	-1 305 153	-886 671	-829 000	-1 729 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 288 775	-882 162	-829 000	-1 729 000
ÅRSRESULTAT		5 407 395	3 584 210	1 178 836	710 100
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 407 395	3 584 210		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	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		0	5 559
Forskuddsbetalte kostnader		133 567	124 040
Andre kortsiktige fordringer	14	62 989	20 046
Driftskonto OBOS-banken		274 457	318 939
Sparekonto OBOS-banken		1 498 701	1 486 257
Sparekonto OBOS-banken II		365 773	362 736
SUM OMLØPSMIDLER		2 335 487	2 317 576
SUM EIENDELER		169 135 487	169 117 576
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 54 * 5000		270 000	270 000
Annen egenkapital	15	74 743 327	69 335 932
SUM EGENKAPITAL		75 013 327	69 605 932
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	48 980 167	54 402 671
Borettsinnskudd	17	45 036 000	45 036 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		94 016 167	99 438 671
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 592	26 170
Leverandørgjeld		32 202	16 420
Påløpte renter		10 199	5 157
Annen kortsiktig gjeld		0	25 226
SUM KORTSIKTIG GJELD		105 994	72 973
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		169 135 487	169 117 576
Pantstillelse	18	166 800 000	166 800 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 28.03.2023
Styret i Svartdalsparken Borettslag

Bjørn Schjenken/s/

Hege Veronica Haldammen/s/

Terje Olsen/s/

Knut Arild Råme/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 skattetrekkkonto 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	1 656 408
Kabel-tv	265 032
Garasje	85 608
Eiendomsskatt	10 132
Strøm elbil	1 200
Kapitalkostnader på IN-lån	2 057 124
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	144 699
Overført til kapitalkostnader	-2 201 823
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 018 380

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Fakturert beboer for utbedret lekkasje	2 750
SUM ANDRE INNTEKTER	2 750

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 506
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 506

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: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 81 600.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 445.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 411
SUM KONSULENTHONORAR	-8 411

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-72 757
Drift/vedlikehold VVS	-9 536
Drift/vedlikehold elektro	-16 309
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-106 202
Drift/vedlikehold heisanlegg	-142 718
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 871
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-61 950
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 177
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-451 520

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 155
Vann- og avløpsavgift	-226 769
Renovasjonsavgift	-249 020
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-485 943

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-309
Driftsmateriell	-489
Lyspærer og sikringer	-5 951
Vaktmestertjenester	-92 141
Vakthold	-9 190
Renhold ved firmaer	-102 330
Snørydding	-26 891
Gressklipping	-77 713
Andre fremmede tjenester	-13 983
Kontor- og datarekvisita	-1 344
Trykksaker	-1 816
Telefon, annet	-2 691
Porto	-2 220



Bank- og kortgebyr	-2 915
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-340 983

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	726
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 481
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	171
SUM FINANSINNTEKTER	16 378

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 305 153
SUM FINANSKOSTNADER	-1 305 153

NOTE: 13**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: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	62 989
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	62 989

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	10 937 234
Egenkapital fra IN tidligere år	64 359 198
Egenkapital fra IN 2022	4 525 834
Reduksjon EK fra IN	-5 078 939
SUM ANNEN EGENKAPITAL	74 743 327

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

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

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

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 46 år.

Opprinnelig, 2009	-121 764 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 002 131
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	896 670
Nedbetalt tidligere, IN	64 359 198
Nedbetalt i år, IN	4 525 834

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-48 980 167**

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: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig 2008 -45 036 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-45 036 000****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 036 000
Pantelån	48 980 167
Beregnete IN-forpliktelser	63 806 093
TOTALT	157 822 260

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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



Innstilling fra valgkomite:

Hei.

I Styret er to på valg:

Hege Veronica Haldammen

Knut Arild Råme

De innstilles til gjenvalg for to år.

Bjørn Schjenken og Terje Olsen er ikke på valg før neste år.

Varamedlemmer: Denniss Aleksejev er ikke på valg før neste år, men Linn Alexandersen innstilles til gjenvalg for to år.

Valgkomite: Johnny Isdahl-Johannesen, Veronica Engan. Veronica har nylig flyttet og ett nytt medlem må velges på generalforsamlingen.

Mvh

Johnny Isdahl-Johannesen

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 slokkeutstyr 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 Skadeforsikringsselskapet 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.



5. VALG AV TILLITSVALGTE

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



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: oeif@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.