



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 358 546  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SØNDRE SVERDSTAD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Usbl Sandefjord  
Rådhusgata 24  
3211 SANDEFJORD

### 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: Vidar Gunnerud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

### 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, 18.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	1 611 822	1 613 214
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 448 677</b>	<b>1 502 129</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	41 190	39 746
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	689 245	638 514
<b>Sum kostnader</b>		<b>730 434</b>	<b>678 260</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>881 388</b>	<b>934 954</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		117	1 216
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>117</b>	<b>1 216</b>
Annen rentekostnad		31 022	60 667
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>31 022</b>	<b>60 667</b>
<b>Netto finans</b>		<b>30 905</b>	<b>59 451</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>850 482</b>	<b>875 503</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>850 482</b>	<b>875 503</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>850 482</b>	<b>875 503</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		850 483	875 503
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>850 483</b>	<b>875 503</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	16 994 141	16 994 141
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>16 994 141</b>	<b>16 994 141</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	13	1 437	1 431
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 437</b>	<b>1 431</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 995 578</b>	<b>16 995 572</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 706	24 528
Andre fordringer	14	103 792	125 580
<b>Sum fordringer</b>		<b>124 498</b>	<b>150 108</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 041 394	884 124
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 041 394</b>	<b>884 124</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 165 891</b>	<b>1 034 232</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 161 469</b>	<b>18 029 804</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 100</b>	<b>2 100</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 170 816	8 320 333
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 168 716</b>	<b>8 318 233</b>
<b>Sum egenkapital</b>	15	<b>9 170 816</b>	<b>8 320 333</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	2 835 438	3 348 634
Øvrig langsiktig gjeld	16	5 997 830	6 160 975
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 833 268</b>	<b>9 509 609</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 833 268</b>	<b>9 509 609</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		138 498	174 485
Annen kortsiktig gjeld	17	18 886	25 377
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>157 385</b>	<b>199 862</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 990 653</b>	<b>9 709 471</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 161 469</b>	<b>18 029 804</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	18	8 833 268	9 509 609



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 413588

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 976 358 546  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SØNDRE SVERDSTAD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Usbl Sandefjord  
Rådhusgata 24  
3211 SANDEFJORD

**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: Vidar Gunnerud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

**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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 976 358 546  
SØNDRE SVERDSTAD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	1 611 822	1 613 214
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 448 677</b>	<b>1 502 129</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	41 190	39 746
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	689 245	638 514
<b>Sum kostnader</b>		<b>730 434</b>	<b>678 260</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>881 388</b>	<b>934 954</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		117	1 216
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>117</b>	<b>1 216</b>
Annen rentekostnad		31 022	60 667
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>31 022</b>	<b>60 667</b>
<b>Netto finans</b>		<b>30 905</b>	<b>59 451</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>850 482</b>	<b>875 503</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>850 482</b>	<b>875 503</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>850 482</b>	<b>875 503</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		850 483	875 503
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>850 483</b>	<b>875 503</b>



Organisasjonsnr: 976 358 546  
SØNDRE SVERDSTAD BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	16 994 141	16 994 141
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>16 994 141</b>	<b>16 994 141</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	13	1 437	1 431
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 437</b>	<b>1 431</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 995 578</b>	<b>16 995 572</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 706	24 528
Andre fordringer	14	103 792	125 580
<b>Sum fordringer</b>		<b>124 498</b>	<b>150 108</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 041 394	884 124
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 041 394</b>	<b>884 124</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 165 891</b>	<b>1 034 232</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 161 469</b>	<b>18 029 804</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 100</b>	<b>2 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 170 816	8 320 333
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 168 716</b>	<b>8 318 233</b>
<b>Sum egenkapital</b>	15	<b>9 170 816</b>	<b>8 320 333</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16	2 835 438	3 348 634
Øvrig langsiktig gjeld	16	5 997 830	6 160 975
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 833 268</b>	<b>9 509 609</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 833 268</b>	<b>9 509 609</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			
		138 498	174 485
Annen kortsiktig gjeld	17	18 886	25 377
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>157 385</b>	<b>199 862</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 990 653</b>	<b>9 709 471</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 161 469</b>	<b>18 029 804</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	18	8 833 268	9 509 609



Organisasjonsnr: 976 358 546  
SØNDRE SVERDSTAD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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**



## Årsregnskap 2021 Søndre Sverdstad Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>834 370</b>	<b>617 551</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	850 483	875 503
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-513 196	-968 912
Endringer i andre langsiktige poster	-163 151	310 229
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>174 136</b>	<b>216 820</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 008 506</b>	<b>834 370</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	1 165 891	1 034 232
Kortsiktig gjeld	-157 385	-199 862
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 008 506</b>	<b>834 370</b>

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



## Resultatregnskap 2021 Søndre Sverdstad Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 447 977	1 502 129	1 451 431	1 457 699
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 447 977</b>	<b>1 502 129</b>	<b>1 451 431</b>	<b>1 457 699</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	700	0	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 448 677</b>	<b>1 502 129</b>	<b>1 451 431</b>	<b>1 457 699</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	5 090	3 646	5 090	5 090
Styrehonorar	3	36 100	36 100	36 100	36 100
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	5	13 250	8 287	17 000	22 000
Kostnad eiendom/lokale	6	60 849	59 336	108 750	101 800
Kommunale avgifter/renovasjon	7	120 715	107 056	115 500	123 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	14 509	12 348	12 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	4 257	847	1 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	10	180 541	174 009	220 400	538 700
Revisjonshonorar		4 634	4 528	4 300	4 800
Forretningsførerhonorar		45 433	44 369	45 300	47 200
Andre honorar	11	19 247	6 625	17 000	16 300
Kontorkostnad		0	55	700	500
TV/bredbånd		116 172	108 990	108 108	114 912
Kontingent og gaver		6 778	9 498	6 800	6 800
Forsikring		100 394	95 670	100 304	105 253
Andre kostnader	12	2 466	6 896	8 580	8 533
<b>Sum kostnad</b>		<b>730 434</b>	<b>678 260</b>	<b>806 932</b>	<b>1 135 988</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>718 243</b>	<b>823 869</b>	<b>644 499</b>	<b>321 711</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		163 145	111 085	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>881 388</b>	<b>934 954</b>	<b>644 499</b>	<b>321 711</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		117	1 216	0	0
Rentekostnad		31 022	60 667	30 697	25 050
<b>Netto finansposter</b>		<b>30 905</b>	<b>59 451</b>	<b>30 697</b>	<b>25 050</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>850 483</b>	<b>875 503</b>	<b>613 802</b>	<b>296 661</b>
Overført til/fra annen egenkapital		850 483	875 503	101 000	21 000
Andre overføringer		0	0	0	-242 000
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>850 483</b>	<b>875 503</b>	<b>101 000</b>	<b>-221 000</b>



## Balanse 2021 Søndre Sverdstad Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	4	1 927 800	1 927 800
Bygninger	4	15 066 341	15 066 341
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	13	1 437	1 431
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 995 578</b>	<b>16 995 572</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		6 440	18 979
Kundefordringer		14 266	5 549
Andre kortsiktige fordringer	14	0	8 711
Forskuddsbetalte kostnader		103 792	116 869
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		1 041 394	884 124
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 165 891</b>	<b>1 034 232</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 161 469</b>	<b>18 029 804</b>



## Balanse 2021 Søndre Sverdstad Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		2 100	2 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 100</b>	<b>2 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 168 716	8 318 233
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 168 716</b>	<b>8 318 233</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>9 170 816</b>	<b>8 320 333</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	16	2 835 438	3 348 634
Borettsinnskudd		5 162 900	5 162 900
IN nedbetalt fellesgjeld	16	834 930	998 075
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 833 268</b>	<b>9 509 609</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	12 747
Leverandørgjeld		138 498	174 485
Påløpne renter		45	44
Annen kortsiktig gjeld	17	18 841	12 586
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>157 385</b>	<b>199 862</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 990 653</b>	<b>9 709 471</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 161 469</b>	<b>18 029 804</b>
Pantstillelser	18	8 833 268	9 509 609
Sted: _____	Dato: _____		

Sven Erik Lund  
Styreleder

Marianne Gabrielsen  
Styremedlem

Arne Hilmersen  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2021 Søndre Sverdstad Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen.



## Noter årsregnskap 2021 Søndre Sverdstad Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	784 224	774 648
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	34 188
3609 Leie parkering	15 600	15 600
3618 Leietillegg strøm	1 038	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	102 816	102 816
3650 Innkrevde felleskostn. renter	29 619	51 786
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	514 680	523 091
<b>Sum</b>	<b>1 447 977</b>	<b>1 502 129</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3990 Andre driftsinntekter	700	0
<b>Sum</b>	<b>700</b>	<b>0</b>

Konto 3990; gjelder salg av brukt strøvgogn.

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	5 090	3 646
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	36 100	36 100
<b>Sum</b>	<b>41 190</b>	<b>39 746</b>

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



## Noter årsregnskap 2021 Søndre Sverdstad Borettslag

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 927 800	15 066 341
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 927 800	15 066 341
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 927 800	15 066 341
Anskaffelsesår :	1997	1997
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 21 andeler.  
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 3 365 kvm. G.nr 44, b.nr 181 i Sandefjord kommune.  
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nr. SP561528.

### Note 5 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	13 250	8 287
<b>Sum</b>	<b>13 250</b>	<b>8 287</b>

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm kostnad økt betydelig.

Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desember faktura.  
Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

### Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6360 Annet renhold	0	170
6361 Fast renhold	34 781	32 156
6362 Skadedyrutryddelse	5 818	6 760
6391 Snømaking/strøing/feiling	20 250	20 250
<b>Sum</b>	<b>60 849</b>	<b>59 336</b>



## Noter årsregnskap 2021 Søndre Sverdstad Borettslag

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	120 715	107 056
<b>Sum</b>	<b>120 715</b>	<b>107 056</b>

### Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6400 Leie av maskiner	2 009	348
6420 Leie av datautstyr	12 500	12 000
<b>Sum</b>	<b>14 509</b>	<b>12 348</b>

Konto 6400; leie av henger og lift for utvendig vedlikehold.  
Konto 6420; gjelder Web basert Bevar vedlikehold system

### Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	200	700
6540 Inventar	3 818	100
6552 Driftsmateriell	240	47
<b>Sum</b>	<b>4 257</b>	<b>847</b>

Konto 6540; gjelder innkjøp av gassbeholder til felles rom og planter/blomster til ganger.

### Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	25 854	1 609
6602 Vedlikehold VVS	2 037	17 194
6603 Vedlikehold elektro	2 793	11 392
6605 Vedlikehold fellesanlegg	12 650	4 948
6610 Andre vaktmestertjenester	2 698	0
6611 Vedlikehold heiser	35 629	43 867
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	28 164	16 798
6617 Vedlikehold brannvernustyr	1 802	32 576
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	68 915	41 250
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	4 375
<b>Sum</b>	<b>180 541</b>	<b>174 009</b>

Konto 6611; heis alarm og vanlig service og årlig service avtale.

Konto 6650; maling av vinduer.

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



## Noter årsregnskap 2021 Søndre Sverdstad Borettslag

### Note 11 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	19 247	6 625
<b>Sum</b>	<b>19 247</b>	<b>6 625</b>

Konto 6714; gjelder for tilleggsavtalene; IN avregninger, brann-nøkkel system og diverse viderefaktureringer.

### Note 12 - Andre kostnader

	2021	2020
7719 Møter, div. styret	1 157	6 080
7770 Betalingskostnader	1 005	990
7773 Omkostninger innkreving	256	227
7795 Husleietap	48	-401
<b>Sum</b>	<b>2 466</b>	<b>6 896</b>

### Note 13 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt etter avtale. I tillegg kommer bank renteinntekter.

### Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	8 711
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>8 711</b>



Noter årsregnskap 2021 Søndre Sverdstad Borettslag

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 100	0	2 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 100</b>	<b>0</b>	<b>2 100</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	8 318 233	850 483	9 168 716
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>8 318 233</b>	<b>850 483</b>	<b>9 168 716</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8 320 333</b>	<b>850 483</b>	<b>9 170 816</b>



## Noter årsregnskap 2021 Søndre Sverdstad Borettslag

### Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Tilleggs lån maling etc.	
Lånenummer:	<b>94887151487</b>	<b>11424217 5</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	1997
Rentesats:	2.50 %	0.718 %
Betingelser:	Innfrielse dato 30/12-2033	Flytende fra 1/7-2020
Beregnet innfridd:	31.12.2033	31.12.2026
Opprinnelig lånebeløp:	400 000	11 955 000
Lånesaldo 01.01:	355 886	2 992 748
Avdrag i perioden:	24 003	489 193
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>331 883</b>	<b>2 503 555</b>
Saldo 5 år frem i tid:	206 332	0
Andelssaldo 01.01:	0	998 075
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	163 145
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>834 930</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>331 883</b>	<b>3 338 485</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11424217 5	3	169 348	508 044
	10	156 781	1 567 810
	1	140 026	140 026
	1	128 856	128 856
	1	100 930	100 930
	1	57 886	57 886
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94887151487	5	16 835	84 175
	15	15 586	233 790
	1	13 920	13 920

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen.



Noter årsregnskap 2021 Søndre Sverdstad Borettslag

**Note 17 - Annen kortsiktig gjeld**

	2021	2020
2980 Andre påløpte kostnader	18 591	0
2985 Mellomregning finansieringsforetak	250	12 586
<b>Sum</b>	<b>18 841</b>	<b>12 586</b>

Mellomregning med finansforetaket Klare Finans "forskudds utbetaling for innkreving av felles kostnadene"

**Note 18 - Pantstillelser**

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	3 670 368
Innskuddskapital	5 162 900
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>8 833 268</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>16 994 141</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Søndre Sverdstad Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Søndre Sverdstad Borettslag**

Styreleder	Sven Erik Lund (sign.)	13.03.2022
Styremedlem	Marianne Gabrielsen (sign.)	13.03.2022
Styremedlem	Arne Hilmersen (sign.)	11.03.2022



KPMG AS  
Nordre Fokserød 14  
3241 Sandefjord

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

Til generalforsamlingen i Søndre Sverdstad Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Søndre Sverdstad 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 - Søndre Sverdstad 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 modifierer 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.

Sandefjord, 13. mars 2022  
KPMG AS

Frode Bohlin Lea  
Statsautorisert revisor