



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 166 577
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVARTVASSVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgaten 56
8200 FAUSKE

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: Rita Sørgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2022

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, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		850 536	850 536
Sum inntekter		850 536	850 536
Kostnader			
Lønnskostnad	2	15 754	15 165
Annen driftskostnad	3,4,5,6	432 418	391 631
Sum kostnader		448 172	406 796
Driftsresultat		402 364	443 740
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	21	30
Sum finansinntekter		21	30
Annen rentekostnad	8	101 068	131 904
Sum finanskostnader		101 068	131 904
Netto finans		-101 048	-131 874
Ordinært resultat før skattekostnad		301 316	311 866
Ordinært resultat etter skattekostnad		301 316	311 866
Årsresultat		301 316	311 866
Årsresultat etter minoritetsinteresser		301 316	311 866
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		301 316	311 866
Sum overføringer og disponeringer		301 316	311 866



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 227 400	2 227 400
Sum varige driftsmidler		2 227 400	2 227 400
Sum anleggsmidler	9,14	2 227 400	2 227 400
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		56 220	52 734
Sum fordringer		56 220	52 734
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6,10	341 860	248 644
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		341 860	248 644
Sum omløpsmidler		398 080	301 378
SUM EIENDELER		2 625 480	2 528 778
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 396 159	2 697 475
Sum opptjent egenkapital		-2 396 159	-2 697 475



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital	11	-2 394 759	-2 696 075
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		57 004	32 004
Sum avsetninger for forpliktelser	6	57 004	32 004
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		4 882 692	5 129 742
Sum annen langsiktig gjeld	14,12, 13	4 882 692	5 129 742
Sum langsiktig gjeld		4 939 696	5 161 746
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 650	58 970
Annen kortsiktig gjeld		1 894	4 137
Sum kortsiktig gjeld		80 543	63 107
Sum gjeld		5 020 239	5 224 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 625 480	2 528 778



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 563932

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 166 577
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVARTVASSVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgaten 56
8200 FAUSKE

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: Rita Sørgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2022

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, 05.07.2022



Organisasjonsnr: 953 166 577
SVARTVASSVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		850 536	850 536
Sum inntekter		850 536	850 536
Kostnader			
Lønnskostnad	2	15 754	15 165
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	432 418	391 631
Sum kostnader		448 172	406 796
Driftsresultat		402 364	443 740
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	21	30
Sum finansinntekter		21	30
Annen rentekostnad	8	101 068	131 904
Sum finanskostnader		101 068	131 904
Netto finans		-101 048	-131 874
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		301 316	311 866
Årsresultat		301 316	311 866
Årsresultat etter minoritetsinteresser		301 316	311 866
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		301 316	311 866
Sum overføringer og disponeringer		301 316	311 866



Organisasjonsnr: 953 166 577
SVARTVASSVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 227 400	2 227 400
Sum varige driftsmidler		2 227 400	2 227 400
Sum anleggsmidler	9,14	2 227 400	2 227 400
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		56 220	52 734
Sum fordringer		56 220	52 734
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6,10	341 860	248 644
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		341 860	248 644
Sum omløpsmidler		398 080	301 378
SUM EIENDELER		2 625 480	2 528 778
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 396 159	2 697 475
Sum opptjent egenkapital		-2 396 159	-2 697 475
Sum egenkapital	11	-2 394 759	-2 696 075
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelses		57 004	32 004
Sum avsetninger for forpliktelses	6	57 004	32 004



Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	4 882 692	5 129 742
Sum annen langsiktig gjeld 14,12,13	4 882 692	5 129 742
Sum langsiktig gjeld	4 939 696	5 161 746
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	78 650	58 970
Annen kortsiktig gjeld	1 894	4 137
Sum kortsiktig gjeld	80 543	63 107
Sum gjeld	5 020 239	5 224 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 625 480	2 528 778



Organisasjonsnr: 953 166 577
SVARTVASSVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



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



Noter 2021

Svartvassveien Borettslag
Organisasjonsnr. 953 166 577

BEREGNING AV DISPONIBLE MIDLER

	2021	2020
Disponible midler 01.01.	238 269	133 828
Årets resultat	301 316	311 866
Vedlikeholdsfond - årets avsetn.	25 000	25 003
Langsiktig lån 01.01.	4 513 742	4 746 170
Langsiktig lån 31.12.	4 266 692	4 513 742
Avdrag langsiktige lån	-247 050	-232 428
Endring disponible midler	79 266	104 441
Disponible midler 31.12.	317 535	238 269

Omløpsmidler	398 080	301 378
Kortsiktig gjeld	-80 543	-63 107
Disponible midler	317 537	238 271

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntekter inntektsføres i den periode de gjelder.

Kostnader bokføres i den periode de er påløpt.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen 1 år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Fordringer bokføres til pålydende, med fradrag for påregnelig tap.

Eiendommen er normalt bokført til anskaffelseskost.



Note 2 - Personalkostnader - Styrehonorar

	2021	2020
Lønnskostnader	0	0
Arbeidsgiveravgift	764	165
Styrehonorar	14 990	15 000
Sum	15 754	15 165

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenespensjon. 0

Note 3 - Revisor

	2021	2020
Kostnadsført til revisjon	7 029	81
Kostnadsført for andre tjenester	0	0
Sum	7 029	81

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift. Beløpet for 2020 gjelder tilbakeføring av avsetning.

Note 4 - Forretningsførerhonorar

	2021	2020
Kostnadsført forretningsførerhonorar	46 901	46 899
Kostnadsført for tilleggstenester	0	0
Sum	46 901	46 899

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift.

Note 5 - Vedlikehold - Andre driftsutgifter

Vedlikehold

	2021	2020
Løpende vedlikehold bygg	25 067	482
Løpende vedlikehold vvs	0	0
Løpende vedlikehold elektro	0	4 948
Løpende vedlikehold utvendig	0	2 161
Til sammen	25 067	7 591

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



Andre driftsutgifter

	2021	2020
Elektrisitet	600	500
Renovasjon, vann, avløp ol	170 631	160 765
Leie datasystemer - vedlikeholdsprogram	1 850	1 850
Hjelpeverktøy	0	1 312
Inventar	0	329
Brøyting - gressklipping	44 017	43 551
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	190
Kontorrekvisita	1 137	0
Trykksak	2 555	0
Møte, kurs, oppdater ol	0	0
Datakommunikasjon - MinSide	4 200	2 375
Porto/distribusjon av info mv	1 731	1 707
Medlemskontingent ISBBI	2 100	2 100
Forsikring	54 068	56 228
Generalforsamling	1 486	0
Eiendomsskatt	41 420	38 620
Bankgebyr	2 595	2 523
Annen kostnad	35	9
Avsetning vedlikeholdsfond	25 000	25 003
Sum	353 425	337 062

Note 6 - Avsetning vedlikeholdsfond

	2021	2020
Årets avsetning	25 000	25 003
Årets bruk	0	0
Saldo 31.12.	57 004	32 004

Midlene er satt inn på egen bankkonto.

Note 7 - Renteinntekter

	2021	2020
Renteinntekt bank/annet	0	27
Renteinntekt fra andelseierne	21	3
Sum	21	30



Note 8 - Rentekostnader

	2021	2020
Rentekostnad lån	101 060	131 904
Rentekostnad leverandører	8	0
Sum	101 068	131 904

Note 9 – Eiendom

Anskaffelseskost og anskaffelsesår	År	Kostnad
Bygninger	1976	2 227 400

Dette er også eiendommens bokførte verdi i årets regnskap. Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet. Styret har istedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Bankinnskudd

Bundne skattetrekksmidler 31.12.21	0
------------------------------------	---

Midlene er satt inn på skattetrekkkonto.

Note 11 - Egenkapital

	Andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	1 400	-2 697 475	-2 696 075
Årsresultat		301 316	301 316
Egenkapital 31.12.2021	1 400	-2 396 159	-2 394 759

Balansen viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseførte verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.

Borettslaget har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at borettslaget fra stiftelsen frem til 31.12 i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak og/eller disponible midler.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget (jfr. note 14).



Note 12 - Pantegjeld

Lånegiver	Opprinnelig gjeld	Restlån 01.01.21	Låneopptak 2021	Avdrag 2021	Restlån 31.12.21	Gjeld 5 år frem i tid
Husbanken	1 450 000	539 944		83 693	456 251	
DNB	4 700 000	3 973 798		163 357	3 810 441	2 948 946
Sum langs. gjeld				247 050	4 266 692	2 948 946

Husbanken: Opptaksår: 2001 Løpetid: 25 år Rentevilkår: 0,728 %

DNB: Opptaksår: 2015 Løpetid: 25 år Rentevilkår: 2,45 %

Pantegjeld

Antall andeler	Andel gjeld 31.12.21	Sum fellesgjeld 31.12.21
6	271 933	
8	329 389	
Sum		4 266 692

Note 13 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd 616 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pantestillelser - spesifikasjon av langsiktig gjeld

	Bokført verdi pr. 31.12.21
Husbanken	456 251
DNB	3 810 441
Borettsinnskudd	616 000
Borettslagets pantsikrede gjeld	4 882 692
Bokført verdi av pantsatt eiendom	2 227 400

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Sist gjennomsnittlig omsetningsverdi leiligheter ekskl fellesgjeld kr 1.720.000-

Dette viser at virkelig verdi av eiendelene er høyere enn balanseført verdi av gjelden.



Org. nr.: NO 975 898 946
Ansvarlige revisorer:
Jan-Erik Opli, statsaut. revisor
Arne Tobiassen, statsaut. revisor

Til generalforsamlingen i Svartvassveien Borettslag.

Revisjonsrapport nr. 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Svartvassveien Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 301 316. Årsregnskapet 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 er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Postadresse Postboks 411, 8201 Fauske	Telefon 75 60 00 20	Bankgiro 4750.79.66272	Medlem av
Besøksadresse Storgata 56, Fauske		E-post: firmapost@fauske-revisjon.no	Den norske revisorforening



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 eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Fauske, den 25.mai 2022
Fauske Revisjon AS

Arne Tobiassen
Statsautorisert revisor