



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 700 909  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Svarttjønnveien 10  
4615 KRISTIANSAND S

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Dag Eigill Thorbjørnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 23.06.2025



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note  | 2024              | 2023             |
|--|-------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |       |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>   |       |                   |                  |
| Annen driftsinntekt  | 1     | 2 602 689         | 2 495 006        |
| <b>Sum inntekter</b>   |       | <b>2 602 689</b>  | <b>2 495 006</b> |
| <b>Kostnader</b>   |       |                   |                  |
| Lønnskostnad   | 3,4   | 148 330           | 142 055          |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |       | 1 134             | 6 801            |
| Annen driftskostnad  | 2,5,6 | 4 219 341         | 1 663 462        |
| <b>Sum kostnader</b>   |       | <b>4 368 804</b>  | <b>1 812 317</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |       | <b>-1 766 115</b> | <b>682 690</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |       |                   |                  |
| Annen finansinntekt  |       | 22 751            | 3 272            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |       | <b>22 751</b>     | <b>3 272</b>     |
| Annen finanskostnad  |       | 519 591           | 399 911          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |       | <b>519 591</b>    | <b>399 911</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |       | <b>-496 840</b>   | <b>-396 639</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |       | <b>-2 262 956</b> | <b>286 049</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |       | <b>-2 262 956</b> | <b>286 049</b>   |
| <b>Årsresultat</b>   | 7,8   | <b>-2 262 956</b> | <b>286 051</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |       |                   |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |       | 2 262 956         | -286 051         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |       | <b>2 262 956</b>  | <b>-286 051</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 9,10 | 9 522 748         | 9 523 882         |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>9 522 748</b>  | <b>9 523 882</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>9 522 748</b>  | <b>9 523 882</b>  |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| <b>Sum fordringer</b>                          | 11   | <b>185 679</b>    | <b>166 133</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 459 567           | 504 212           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>459 567</b>    | <b>504 212</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        | 7    | <b>645 246</b>    | <b>670 345</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>10 167 994</b> | <b>10 194 227</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>4 800</b>      | <b>4 800</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |      | <b>-1 861 725</b> | <b>401 231</b>    |
| <b>Sum egenkapital</b>                         | 8    | <b>-1 856 925</b> | <b>406 031</b>    |



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note  | 2024              | 2023              |
|-----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Gjeld</b>                      |       |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |       |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |       |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 10,12 | 11 639 962        | 9 297 004         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 10,12 | 198 400           | 198 400           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |       | <b>11 838 362</b> | <b>9 495 404</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |       | <b>11 838 362</b> | <b>9 495 404</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |       |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |       | 160 787           | 209 052           |
| Skyldige offentlige avgifter      |       | 1                 | 1                 |
| Annen kortsiktig gjeld            |       | 25 770            | 83 739            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | 7     | <b>186 557</b>    | <b>292 792</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |       | <b>12 024 919</b> | <b>9 788 196</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |       | <b>10 167 994</b> | <b>10 194 227</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 530814

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 700 909  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Svarttjønnveien 10  
4615 KRISTIANSAND S

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Dag Eigill Thorbjørnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 954 700 909  
SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>      |
|--|-------------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>   |             |                   |                  |
| Annen driftsinntekt  | 1           | 2 602 689         | 2 495 006        |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>2 602 689</b>  | <b>2 495 006</b> |
| <b>Kostnader</b>   |             |                   |                  |
| Lønnskostnad   | 3,4         | 148 330           | 142 055          |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 1 134             | 6 801            |
| Annen driftskostnad  | 2,5,6       | 4 219 341         | 1 663 462        |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>4 368 804</b>  | <b>1 812 317</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>-1 766 115</b> | <b>682 690</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                   |                  |
| Annen finansinntekt  |             | 22 751            | 3 272            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>22 751</b>     | <b>3 272</b>     |
| Annen finanskostnad  |             | 519 591           | 399 911          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>519 591</b>    | <b>399 911</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-496 840</b>   | <b>-396 639</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |             | <b>-2 262 956</b> | <b>286 049</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |             | <b>-2 262 956</b> | <b>286 049</b>   |
| <b>Årsresultat</b>   | 7,8         | <b>-2 262 956</b> | <b>286 051</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                   |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | 2 262 956         | -286 051         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>2 262 956</b>  | <b>-286 051</b>  |



Organisasjonsnr: 954 700 909  
SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                   | Note  | 2024              | 2023              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |       |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |       |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |       |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |       |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 9,10  | 9 522 748         | 9 523 882         |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |       | <b>9 522 748</b>  | <b>9 523 882</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |       | <b>9 522 748</b>  | <b>9 523 882</b>  |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |       |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |       |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |       |                   |                   |
| <b>Sum fordringer</b>                          | 11    | <b>185 679</b>    | <b>166 133</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |       |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |       | 459 567           | 504 212           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |       | <b>459 567</b>    | <b>504 212</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        | 7     | <b>645 246</b>    | <b>670 345</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |       | <b>10 167 994</b> | <b>10 194 227</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |       |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |       |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |       |                   |                   |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |       | <b>4 800</b>      | <b>4 800</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |       |                   |                   |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |       | <b>-1 861 725</b> | <b>401 231</b>    |
| <b>Sum egenkapital</b>                         | 8     | <b>-1 856 925</b> | <b>406 031</b>    |
| <b>Gjeld</b>                                   |       |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                        |       |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>                  |       |                   |                   |
| Gjeld til                                      |       |                   |                   |
| kredittinstitusjoner                           | 10,12 | 11 639 962        | 9 297 004         |
| Øvrig langsiktig gjeld                         | 10,12 | 198 400           | 198 400           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>              |       | <b>11 838 362</b> | <b>9 495 404</b>  |



|                                 |          |                   |                   |
|---------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |          | <b>11 838 362</b> | <b>9 495 404</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |          |                   |                   |
| Leverandørgjeld                 |          | 160 787           | 209 052           |
| Skyldige offentlige avgifter    |          | 1                 | 1                 |
| Annen kortsiktig gjeld          |          | 25 770            | 83 739            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     | <b>7</b> | <b>186 557</b>    | <b>292 792</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                |          | <b>12 024 919</b> | <b>9 788 196</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |          | <b>10 167 994</b> | <b>10 194 227</b> |



Organisasjonsnr: 954 700 909  
SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



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**



## Resultatrapport klient 18 SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

|  | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|--|------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                             |      |                   |                  |                  |                  |
| Inndekning av felleskostnader                |      | 1 368 192         | 1 277 952        | 1 367 952        | 1 508 020        |
| Inndekning av renter                         |      | 490 080           | 396 080          | 461 691          | 609 016          |
| Inndekning av ord. avdrag                    |      | 401 248           | 431 504          | 415 424          | 357 483          |
| Innbetalt kabel TV                           |      | 275 904           | 328 320          | 351 360          | 275 904          |
| Fryseboksleie                                |      | 9 975             | 9 450            | 9 500            | 9 975            |
| Vaskeri inntekter                            |      | 53 075            | 51 700           | 45 800           | 56 100           |
| Andre driftsinntekter                        | 1    | 4 215             | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>2 602 689</b>  | <b>2 495 006</b> | <b>2 651 727</b> | <b>2 816 498</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                       |      |                   |                  |                  |                  |
| Revisjonshonorar                             | 2    | 12 188            | 11 313           | 11 800           | 12 675           |
| Styrehonorar                                 | 3    | 130 000           | 124 500          | 124 500          | 130 000          |
| Forretningsførerhonorar                      |      | 83 629            | 79 825           | 79 200           | 86 300           |
| Rådgivningstjenester                         |      | 31 866            | 36 638           | 27 300           | 29 240           |
| Kontingent boligbyggelag                     |      | 13 750            | 13 500           | 13 500           | 13 500           |
| Vaktmestertjenester                          |      | 160 383           | 87 745           | 82 000           | 172 000          |
| Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.               | 4    | 18 330            | 17 555           | 17 555           | 18 330           |
| Vedlikehold/serviceavtaler                   | 5    | 2 644 563         | 196 050          | 123 500          | 147 629          |
| Kabel-tv                                     |      | 275 904           | 361 892          | 351 360          | 275 904          |
| Forsikring                                   |      | 148 598           | 141 519          | 151 330          | 159 743          |
| Kommunale avgifter                           |      | 652 865           | 582 156          | 628 200          | 670 163          |
| Strøm  |      | 55 636            | 61 963           | 70 000           | 50 300           |
| Renhold, fellesareal                         |      | 111 466           | 67 673           | 68 000           | 70 087           |
| Verktøy, driftsmatriell, inventar            |      | 543               | 2 199            | 7 000            | 0                |
| Kontorrekvisita, trykksaker                  |      | 7 139             | 1 543            | 2 000            | 2 000            |
| Telefon og porto                             |      | 3 343             | 2 922            | 3 000            | 3 260            |
| Andre driftsutgifter                         | 6    | 17 468            | 16 524           | 15 168           | 14 768           |
| Avskrivninger                                |      | 1 134             | 6 801            | 0                | 0                |
| <b>Sum driftskostnader</b>                   |      | <b>4 368 804</b>  | <b>1 812 317</b> | <b>1 775 412</b> | <b>1 855 899</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-1 766 115</b> | <b>682 690</b>   | <b>876 315</b>   | <b>960 599</b>   |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>             |      |                   |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                               |      | 20 804            | 1 432            | 800              | 4 000            |
| Annen finansinntekt                          |      | 1 947             | 1 840            | 0                | 1 900            |
| Rentekostnad                                 |      | 519 591           | 399 911          | 461 691          | 609 016          |
| <b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b> |      | <b>-496 840</b>   | <b>-396 639</b>  | <b>-460 891</b>  | <b>-603 116</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           | 7, 8 | <b>-2 262 956</b> | <b>286 051</b>   | <b>415 424</b>   | <b>357 483</b>   |
| <b>Disponering av resultat</b>               |      |                   |                  |                  |                  |
| Overføring til/fra opptjent egenkapital      |      | 2 262 956         | -286 051         | 415 424          | 357 483          |
| <b>Sum disponering av resultat</b>           |      | <b>2 262 956</b>  | <b>-286 051</b>  | <b>415 424</b>   | <b>357 483</b>   |

SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG



## Balanserapport klient 18 SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

|                            | Note     | Beholdning<br>pr. 31.12.24 | Beholdning<br>pr. 01.01.2024 |
|----------------------------|----------|----------------------------|------------------------------|
| <b>EIENDELER</b>           |          |                            |                              |
| <b>Anleggsmidler</b>       |          |                            |                              |
| Varige driftsmidler        |          |                            |                              |
| Tomter                     | 9, 10    | 754 377                    | 754 377                      |
| Bygninger                  | 9, 10    | 1 756 100                  | 1 757 234                    |
| Andre fellesanlegg         | 9, 10    | 7 012 271                  | 7 012 271                    |
| Finansielle anleggsmidler  |          |                            |                              |
| <b>Sum anleggsmidler</b>   |          | <b>9 522 748</b>           | <b>9 523 882</b>             |
| <b>Omløpsmidler</b>        |          |                            |                              |
| Fordringer                 |          |                            |                              |
| Restanser felleskostnader  |          | 17 295                     | 6 571                        |
| Andre fordringer           | 11       | 168 384                    | 159 562                      |
| Bankinnskudd og kontanter  |          |                            |                              |
| Innestående på driftskonto |          | 458 553                    | 503 225                      |
| Innestående på særvilkår   |          | 1 014                      | 987                          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>    | <b>7</b> | <b>645 246</b>             | <b>670 345</b>               |
| <b>SUM EIENDELER</b>       |          | <b>10 167 994</b>          | <b>10 194 227</b>            |

SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG



## Balanserapport klient 18 SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

|                                 | Note     | Beholdning<br>pr. 31.12.24 | Beholdning<br>pr. 01.01.2024 |
|---------------------------------|----------|----------------------------|------------------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |          |                            |                              |
| <b>Egenkapital</b>              |          |                            |                              |
| Innskutt egenkapital            |          | 4 800                      | 4 800                        |
| Annen egenkapital               |          | 401 231                    | 401 231                      |
| Årets resultat                  |          | -2 262 956                 | 0                            |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>8</b> | <b>-1 856 925</b>          | <b>406 031</b>               |
| <b>Gjeld</b>                    |          |                            |                              |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |          |                            |                              |
| Husbanken                       | 10, 12   | 3 736 244                  | 3 977 171                    |
| Pant-og gjeldsbrev lån          | 10, 12   | 7 903 718                  | 5 319 833                    |
| Borettsinnskudd                 | 10, 12   | 198 400                    | 198 400                      |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |          | <b>11 838 362</b>          | <b>9 495 404</b>             |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |          |                            |                              |
| Forskuddsbetalt felleskostnader |          | 23 429                     | 8 723                        |
| Leverandørgjeld                 |          | 160 787                    | 209 052                      |
| Skyldig off. myndigheter        |          | 1                          | 1                            |
| Påløpne renter                  |          | 2 341                      | 74 330                       |
| Annen kortsiktig gjeld          |          | 0                          | 686                          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     | <b>7</b> | <b>186 557</b>             | <b>292 792</b>               |
| <b>Sum gjeld</b>                |          | <b>12 024 919</b>          | <b>9 788 196</b>             |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |          | <b>10 167 994</b>          | <b>10 194 227</b>            |

SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

Kristiansand, 21.03.2025

(Signert elektronisk)

\_\_\_\_\_  
Dag Eigill Thorbjørnsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Magne Andersen  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Victoria Constanse Vervik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Karl-Martin Karlsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjørn Ivan Premak  
Styremedlem

SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG



## Noter 2024

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er oppjent.

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjøpt.

#### Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

### Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre inntekter består av elbil lading.

### Note 2 - Revisjonshonorar

|               | 2024          | 2023          |
|---------------|---------------|---------------|
| 6700 REVISJON | 12 188        | 11 313        |
| <b>Sum</b>    | <b>12 188</b> | <b>11 313</b> |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

### Note 3 - Styrehonorar

|                   | 2024           | 2023           |
|-------------------|----------------|----------------|
| 5330 STYREHONORAR | 130 000        | 124 500        |
| <b>Sum</b>        | <b>130 000</b> | <b>124 500</b> |



### Noter 2024

#### Note 4 - Personalkostnader

|                         | 2024          | 2023          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT | 18 330        | 17 555        |
| <b>Sum</b>              | <b>18 330</b> | <b>17 555</b> |

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Note 5 - Vedlikehold

|   | 2024             | 2023           |
|---|------------------|----------------|
| 6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG                    | 16 403           | 18 144         |
| 6603 VEDLIKEHOLD VVS                          | 5 957            | 98 187         |
| 6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO                      | 70 417           | 8 216          |
| 6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG                   | 1 695            | 5 192          |
| 6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE | 5 507            | 13 849         |
| 6624 VEDLIKEHOLD PARKERING                    | 89 825           | 0              |
| 6626 SKADEDYRKONTROLL                         | 2 000            | 0              |
| 6630 BRØYTING                                 | 46 671           | 39 438         |
| 6631 SKADER EKSKL. EGENANDEL FORSIKRING       | 0                | 13 025         |
| 6642 PROSJEKT TAKTEKKING                      | 2 406 088        | 0              |
| <b>Sum</b>                                    | <b>2 644 563</b> | <b>196 050</b> |

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

#### Note 6 - Andre driftsutgifter

|                             | 2024          | 2023          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| 7440 KONTINGENT NBBL        | 3 168         | 3 168         |
| 7720 GENERALFORSAMLING      | 5 500         | 6 350         |
| 7770 BANKOMKOSTNINGER       | 4 104         | 5 269         |
| 7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE | 1 875         | 0             |
| 7790 ANDRE KOSTNADER        | 2 821         | 1 737         |
| <b>Sum</b>                  | <b>17 468</b> | <b>16 524</b> |

#### Note 7 - Disponible midler

|   | 2024           | 2023           |
|---|----------------|----------------|
| <b>A. Disponible midler IB</b>                | <b>377 553</b> | <b>463 606</b> |
| Årets resultat                                | -2 262 956     | 286 051        |
| Tilbakeføring avskrivninger                   | 1 134          | 6 801          |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld                | 2 342 958      | -378 905       |
| <b>B. Årets endringer i disponible midler</b> | <b>81 137</b>  | <b>-86 053</b> |
| <b>C. Disponible midler UB</b>                | <b>458 689</b> | <b>377 553</b> |
| Omløpsmidler                                  | 645 246        | 670 345        |
| - Kortsiktig gjeld                            | 186 557        | 292 792        |
| <b>Disponible midler 31.12</b>                | <b>458 689</b> | <b>377 553</b> |

SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG



Noter 2024

**Note 8 - Egenkapital**

|                              | <b>2024</b>       | <b>2023</b>    |
|------------------------------|-------------------|----------------|
| Innskutt kapital             | 4 800             | 4 800          |
| Annen egenkapital 01.01      | 401 231           | 115 180        |
| Årets resultat               | -2 262 956        | 286 051        |
| <b>Sum egenkapital 31.12</b> | <b>-1 856 925</b> | <b>406 031</b> |



## Noter 2024

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseført verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

### Note 9 - Anleggsmidler

|                                      | Calliganlegg | Bygninger | Balkonger | Tomt    |
|--------------------------------------|--------------|-----------|-----------|---------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 68 013       | 1 756 100 | 7 012 271 | 754 377 |
| Årets tilgang :                      | 0            | 0         | 0         | 0       |
| Årets avgang :                       | 0            | 0         | 0         | 0       |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 68 013       | 1 756 100 | 7 012 271 | 754 377 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 68 013       | 0         | 0         | 0       |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0            | 0         | 0         | 0       |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 0            | 1 756 100 | 7 012 271 | 754 377 |
| Årets avskrivninger :                | 1 134        | 0         | 0         | 0       |
| Anskaffelsesår :                     | 2014         | 1958      | 2006      | 2006    |
| Antatt levetid i år :                | 10           |           |           |         |

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

### Note 10 - Pantstillelser

|                                     | 2024       | 2023      |
|-------------------------------------|------------|-----------|
| Bokført gjeld sikret ved pant 31.12 | 11 838 362 | 9 495 404 |
| Eiendom stilt som sikkerhet 31.12   | 9 522 748  | 9 523 882 |

### Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader mot 2025, samt tilgodehavende fra Klare Finans AS.



## Noter 2024

### Note 12 - Pantegjeld

| Kreditor:              | Nordea                | Nordea                | Husbanken                       |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|
| Formål:                | Rehabilitering tak    | Rørføying             |                                 |
| Lånenummer:            | 60308123645           | 60238010902           | 114978315                       |
| Lånetype:              | Annuitet              | Annuitet              | Annuitet                        |
| Opptaksår:             | 2024                  | 2022                  | 2006                            |
| Rentesats:             | 5.60 %                | 5.60 %                | 4.755 %                         |
| Betingelser:           | Flytende rente: 5,50% | Flytende rente, 5,55% | Flytende rente, nominelt 4,705% |
| Beregnet innfridd:     | 30.12.2054            | 02.09.2024            | 30.06.2036                      |
| Opprinnelig lånebeløp: | 7 930 000             | 5 650 000             | 7 200 000                       |
| Lånesaldo 01.01:       | 0                     | 5 319 833             | 3 977 171                       |
| Avdrag i perioden:     | 26 282                | 5 369 468             | 240 927                         |
| Opptak i perioden:     | 7 930 000             | 49 635                | 0                               |
| Lånesaldo 31.12:       | 7 903 718             | 0                     | 3 736 244                       |

### Pantegjeld

|   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114978315   | 32           | 82 353            | 2 635 296       |
|   | 16           | 68 810            | 1 100 960       |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308123645 | 32           | 174 210           | 5 574 720       |
|   | 16           | 145 562           | 2 328 992       |

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.



Resultat og balanse med noter for SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG**

|             |                                   |            |
|-------------|-----------------------------------|------------|
| Styreleder  | Dag Eigill Thorbjørnsen (sign.)   | 24.03.2025 |
| Styremedlem | Bjørn Ivan Premak (sign.)         | 23.03.2025 |
| Styremedlem | Victoria Constanse Vervik (sign.) | 24.03.2025 |
| Styremedlem | Magne Andersen (sign.)            | 24.03.2025 |
| Styremedlem | Karl-Martin Karlsen (sign.)       | 21.03.2025 |



Til generalforsamlingen i SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport 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 2024, 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 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.

### 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

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Kristiansand, 21. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Reidar Henriksen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 18

**Signers:**

| <b>Name</b>       | <b>Method</b> | <b>Date</b>      |
|-------------------|---------------|------------------|
| Henriksen, Reidar | BANKID        | 2025-03-21 14:45 |

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.