



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Vidar Gunnerud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

### 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, 14.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	1 629 003	1 611 822
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 441 526</b>	<b>1 448 677</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	41 190	41 190
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	702 160	689 245
<b>Sum kostnader</b>		<b>743 350</b>	<b>730 434</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>885 652</b>	<b>881 388</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 433	117
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 433</b>	<b>117</b>
Annen rentekostnad		36 656	31 022
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>36 656</b>	<b>31 022</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 224</b>	<b>30 905</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>860 430</b>	<b>850 482</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>860 430</b>	<b>850 482</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>860 430</b>	<b>850 482</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		860 429	850 483
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>860 429</b>	<b>850 483</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	113 062	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 107 203</b>	<b>16 994 141</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	13	3	1 437
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3</b>	<b>1 437</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 107 207</b>	<b>16 995 578</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 495	20 706
Andre fordringer		113 983	103 792
<b>Sum fordringer</b>		<b>125 478</b>	<b>124 498</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 090 154	1 041 394
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 090 154</b>	<b>1 041 394</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 215 632</b>	<b>1 165 891</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 322 839</b>	<b>18 161 469</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 100</b>	<b>2 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 031 245	9 170 816
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 029 145</b>	<b>9 168 716</b>
<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>10 031 245</b>	<b>9 170 816</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	2 187 334	2 835 438
Øvrig langsiktig gjeld	15	5 971 407	5 997 830
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 158 741</b>	<b>8 833 268</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 158 741</b>	<b>8 833 268</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		132 773	138 498
Annen kortsiktig gjeld	16	80	18 886
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>132 853</b>	<b>157 385</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 291 594</b>	<b>8 990 653</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 322 839</b>	<b>18 161 469</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	17	8 158 741	8 833 268



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 475806

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Vidar Gunnerud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

**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, 15.06.2023



Organisasjonsnr: 976 358 546  
SØNDRE SVERDSTAD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	1 629 003	1 611 822
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 441 526</b>	<b>1 448 677</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	41 190	41 190
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	702 160	689 245
<b>Sum kostnader</b>		<b>743 350</b>	<b>730 434</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>885 652</b>	<b>881 388</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 433	117
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 433</b>	<b>117</b>
Annen rentekostnad		36 656	31 022
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>36 656</b>	<b>31 022</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 224</b>	<b>30 905</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>860 430</b>	<b>850 482</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>860 430</b>	<b>850 482</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>860 430</b>	<b>850 482</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		860 429	850 483
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>860 429</b>	<b>850 483</b>





<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>10 031 245</b>	<b>9 170 816</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	2 187 334	2 835 438
Øvrig langsiktig gjeld	15	5 971 407	5 997 830
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 158 741</b>	<b>8 833 268</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 158 741</b>	<b>8 833 268</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		132 773	138 498
Annen kortsiktig gjeld	16	80	18 886
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>132 853</b>	<b>157 385</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 291 594</b>	<b>8 990 653</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 322 839</b>	<b>18 161 469</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	17	8 158 741	8 833 268



Organisasjonsnr: 976 358 546  
SØNDRE SVERDSTAD 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**



## Årsregnskap 2022 Søndre Sverdstad Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>1 008 506</b>	<b>834 370</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	860 429	850 483
Kjøp / salg anleggsmidler	-113 062	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-648 104	-513 196
Endringer i andre langsiktige poster	-24 990	-163 151
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>74 273</b>	<b>174 136</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 082 780</b>	<b>1 008 506</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Fakturakrav boligselskaper	11 495	14 266
Restansekonto	0	6 440
Forskuddsbetalte forsikr.premie	110 848	103 792
Andre forskuddsbet. kostnader	3 135	0
Bank IN betalinger	10	0
Driftskonto	1 090 144	1 041 394
Leverandører	-130 535	-138 498
Utlegg	-2 238	0
Påløpne renter langsiktig gjeld	-80	-45
Andre påløpte kostnader	0	-18 591
Mellomregning finansieringsforetak	0	-250
<b>Disponible midler</b>	<b>1 082 780</b>	<b>1 008 506</b>

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



## Resultatregnskap 2022 Søndre Sverdstad Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 441 526	1 447 977	1 457 699	1 425 926
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 441 526</b>	<b>1 447 977</b>	<b>1 457 699</b>	<b>1 425 926</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	0	700	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>0</b>	<b>700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 441 526</b>	<b>1 448 677</b>	<b>1 457 699</b>	<b>1 425 926</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	5 090	5 090	5 090	5 090
Styrehonorar	3	36 100	36 100	36 100	36 100
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	5	17 470	13 250	22 000	28 000
Kostnad eiendom/lokale	6	78 212	60 849	101 800	84 800
Kommunale avgifter/renovasjon	7	124 669	120 715	123 000	130 800
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	0	14 509	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	6 257	4 257	5 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	10	178 309	180 541	538 700	414 600
Revisjonshonorar		4 782	4 634	4 800	5 150
Forretningsførerhonorar		47 114	45 433	47 200	48 400
Andre honorar	11	7 809	19 247	16 300	7 203
Kontorkostnad		836	0	500	500
TV/bredbånd		113 898	116 172	114 912	102 000
Kontingent og gaver		9 171	6 778	6 800	7 100
Forsikring		105 250	100 394	105 253	112 500
Andre kostnader	12	8 383	2 466	8 533	9 016
<b>Sum kostnad</b>		<b>743 350</b>	<b>730 434</b>	<b>1 135 988</b>	<b>1 000 259</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>698 175</b>	<b>718 243</b>	<b>321 711</b>	<b>425 667</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		187 477	163 145	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>885 652</b>	<b>881 388</b>	<b>321 711</b>	<b>425 667</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		11 433	117	0	0
Rentekostnad		36 656	31 022	25 050	-57 151
<b>Netto finansposter</b>		<b>25 224</b>	<b>30 905</b>	<b>25 050</b>	<b>-57 151</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>860 429</b>	<b>850 483</b>	<b>296 661</b>	<b>482 818</b>
Overført til/fra annen egenkapital		860 429	850 483	21 000	0
Andre overføringer		0	0	-242 000	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>860 429</b>	<b>850 483</b>	<b>-221 000</b>	<b>0</b>



### Balanse 2022 Søndre Sverdstad Borettslag

	Note	2022	2021
<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
Andre driftsmidler	4	113 062	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	13	3	1 437
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 107 207</b>	<b>16 995 578</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		0	6 440
Kundefordringer		11 495	14 266
Forskuddsbetalte kostnader		113 983	103 792
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		1 090 154	1 041 394
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 215 632</b>	<b>1 165 891</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 322 839</b>	<b>18 161 469</b>



## Balanse 2022 Søndre Sverdstad Borettslag

	Note	2022	2021
<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		10 029 145	9 168 716
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 029 145</b>	<b>9 168 716</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>10 031 245</b>	<b>9 170 816</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	15	2 187 334	2 835 438
Borettsinnskudd		5 162 900	5 162 900
IN nedbetalt fellesgjeld	15	808 507	834 930
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 158 741</b>	<b>8 833 268</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		132 773	138 498
Påløpne renter		80	45
Annen kortsiktig gjeld	16	0	18 841
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>132 853</b>	<b>157 385</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 291 594</b>	<b>8 990 653</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 322 839</b>	<b>18 161 469</b>
Pantstillelser	17	8 158 741	8 833 268
Sted: _____	Dato: _____		

\_\_\_\_\_  
Vidar Gunnerud  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Arne Hilmersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sven Erik Lund  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2022 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 kapital kostnader. 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 2022 Søndre Sverdstad Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	784 476	784 224
3609 Leie parkering	15 600	15 600
3618 Leietillegg strøm	3 047	1 038
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	114 912	102 816
3650 Innkrevde felleskostn. renter	36 101	29 619
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	487 390	514 680
<b>Sum</b>	<b>1 441 526</b>	<b>1 447 977</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	0	700
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>700</b>

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	5 090	5 090
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	36 100	36 100
<b>Sum</b>	<b>41 190</b>	<b>41 190</b>

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

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning	Elbillading Infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 927 800	15 066 341	0
Årets tilgang :	0	0	113 062
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 927 800	15 066 341	113 062
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 927 800	15 066 341	113 062
Anskaffelsesår :	1997	1997	2022
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.



## Noter årsregnskap 2022 Søndre Sverdstad Borettslag

### Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	17 470	13 250
<b>Sum</b>	<b>17 470</b>	<b>13 250</b>

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

### Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6361 Fast renhold	31 500	34 781
6362 Skadedyrutryddelse	8 431	5 818
6391 Snømåking/strøing/feiing	13 500	20 250
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	24 781	0
<b>Sum</b>	<b>78 212</b>	<b>60 849</b>

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	124 669	120 715
<b>Sum</b>	<b>124 669</b>	<b>120 715</b>

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

	2022	2021
6400 Leie av maskiner	0	2 009
6420 Leie av datautstyr	0	12 500
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>14 509</b>

### Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	0	200
6540 Inventar	2 223	3 818
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 631	0
6552 Driftsmateriell	2 403	240
<b>Sum</b>	<b>6 257</b>	<b>4 257</b>

Konto 6540 Teppe og vimpel  
6552 Kantklipper



## Noter årsregnskap 2022 Søndre Sverdstad Borettslag

### Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	13 181	25 854
6602 Vedlikehold VVS	0	2 037
6603 Vedlikehold elektro	4 228	2 793
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	12 650
6610 Andre vaktmestertjenester	0	2 698
6611 Vedlikehold heiser	32 064	35 629
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	316	28 164
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	11 011	1 802
6641 Malerarbeider	117 320	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	68 915
6666 Drift elektro	189	0
<b>Sum</b>	<b>178 309</b>	<b>180 541</b>

Konto 6601; Div. vaktmester reparasjoner.

Konto 6611 Heisalarm og vanlig service

Konto 6650; maling av vinduer.

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

### Note 11 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 809	19 247
<b>Sum</b>	<b>7 809</b>	<b>19 247</b>

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

### Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7719 Møter, div. styret	5 120	1 157
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 000	0
7770 Betalingskostnader	1 028	1 005
7773 Omkostninger innkreving	273	256
7795 Husleietap	-37	48
<b>Sum</b>	<b>8 384</b>	<b>2 466</b>

### Note 13 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er bank renteinntekter.



Noter årsregnskap 2022 Søndre Sverdstad Borettslag

Note 14 - 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	9 168 716	860 429	10 029 145
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>9 168 716</b>	<b>860 429</b>	<b>10 029 145</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9 170 816</b>	<b>860 429</b>	<b>10 031 245</b>



## Noter årsregnskap 2022 Søndre Sverdstad Borettslag

### Note 15 - 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:	4.75 %	1.729 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2033	31.12.2026
Opprinnelig lånebeløp:	400 000	11 955 000
Lånesaldo 01.01:	331 883	2 503 555
Avdrag i perioden:	23 734	624 370
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>308 149</b>	<b>1 879 185</b>
Saldo 5 år frem i tid:	188 185	0
Andelssaldo 01.01:	0	834 930
Innbetalt IN i perioden:	0	161 054
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	187 477
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>808 507</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>308 149</b>	<b>2 687 692</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11424217 5	2	136 336	272 672
	10	126 219	1 262 190
	1	112 730	112 730
	1	103 737	103 737
	1	81 255	81 255
	1	46 602	46 602
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94887151487	5	15 631	78 155
	15	14 471	217 065
	1	12 925	12 925

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 2022 Søndre Sverdstad Borettslag

**Note 16 - Annen kortsiktig gjeld**

	2022	2021
2980 Andre påløpte kostnader	0	18 591
2985 Mellomregning finansieringsforetak	0	250
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>18 841</b>

**Note 17 - Pantstillelser**

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	2 995 841
Innskuddskapital	5 162 900
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>8 158 741</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	Vidar Gunnerud (sign.)	25.03.2023
Styremedlem	Arne Hilmersen (sign.)	24.03.2023
Styremedlem	Sven Erik Lund (sign.)	23.03.2023



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 2022, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord, 27. mars 2023  
KPMG AS

Frode Bohlin Lea  
Statsautorisert revisor