



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 543 591  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SVARTDALSVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Liv Kummen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 05.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 773 660	1 751 447
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 773 660</b>	<b>1 751 447</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	114 100	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	6 628	0
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9, 10	7 337 082	1 611 941
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 457 809</b>	<b>1 668 990</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 684 149</b>	<b>82 458</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 233	5 519
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 233</b>	<b>5 519</b>
Annen rentekostnad		242 256	227 968
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>242 256</b>	<b>227 968</b>
<b>Netto finans</b>		<b>238 024</b>	<b>222 449</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 922 173</b>	<b>-139 993</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 922 173</b>	<b>-139 993</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 922 173</b>	<b>-139 991</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 922 173	-139 991
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 922 173</b>	<b>-139 991</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11	9 411 478	9 411 478
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	11	152 448	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 563 926</b>	<b>9 411 478</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 563 926</b>	<b>9 411 478</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	15 778
Andre fordringer	12	243 252	201 664
<b>Sum fordringer</b>		<b>243 252</b>	<b>217 442</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 347 311	1 740 923
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 347 311</b>	<b>1 740 923</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 590 563</b>	<b>1 958 364</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 154 489</b>	<b>11 369 842</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-10 274 695	-4 352 522



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 277 195</b>	<b>-4 355 022</b>
<b>Sum egenkapital</b>	16	<b>-10 274 695</b>	<b>-4 352 522</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	16 018 012	10 781 507
Øvrig langsiktig gjeld		4 412 500	4 412 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 430 512</b>	<b>15 194 007</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 430 512</b>	<b>15 194 007</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		463 855	395 847
Skyldige offentlige avgifter		47 900	0
Annen kortsiktig gjeld	14	1 486 917	132 510
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 998 672</b>	<b>528 357</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 429 184</b>	<b>15 722 364</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 154 489</b>	<b>11 369 842</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	20 430 512	15 194 007



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 296604

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 543 591  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SVARTDALSVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Liv Kummen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 12.06.2021



Organisasjonsnr: 948 543 591  
SVARTDALSVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 773 660	1 751 447
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 773 660</b>	<b>1 751 447</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	114 100	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	6 628	0
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	7 337 082	1 611 941
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 457 809</b>	<b>1 668 990</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 684 149</b>	<b>82 458</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 233	5 519
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 233</b>	<b>5 519</b>
Annen rentekostnad		242 256	227 968
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>242 256</b>	<b>227 968</b>
<b>Netto finans</b>		<b>238 024</b>	<b>222 449</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 922 173</b>	<b>-139 993</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 922 173</b>	<b>-139 993</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 922 173</b>	<b>-139 991</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 922 173	-139 991
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 922 173</b>	<b>-139 991</b>



Organisasjonsnr: 948 543 591  
SVARTDALSVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11	9 411 478	9 411 478
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	11	152 448	0
Sum varige driftsmidler		9 563 926	9 411 478
Sum anleggsmidler		9 563 926	9 411 478

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		0	15 778
Andre fordringer	12	243 252	201 664
Sum fordringer		243 252	217 442

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 347 311	1 740 923
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 347 311	1 740 923
Sum omløpsmidler		2 590 563	1 958 364

SUM EIENDELER 12 154 489 11 369 842

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital  
Sum innskutt egenkapital 2 500 2 500

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital -10 274 695 -4 352 522  
Sum opptjent egenkapital -10 277 195 -4 355 022

Sum egenkapital 16 -10 274 695 -4 352 522

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	16 018 012	10 781 507
Øvrig langsiktig gjeld		4 412 500	4 412 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 430 512</b>	<b>15 194 007</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 430 512</b>	<b>15 194 007</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		463 855	395 847
Skyldige offentlige avgifter		47 900	0
Annen kortsiktig gjeld	14	1 486 917	132 510
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 998 672</b>	<b>528 357</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 429 184</b>	<b>15 722 364</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 154 489</b>	<b>11 369 842</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	20 430 512	15 194 007



Organisasjonsnr: 948 543 591  
SVARTDALSV EIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

2

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
styret	0.00	0.00	114100.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

gjelder styrehonorar

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Arsregnskap 2020 Svartdalsveien Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>1 430 008</b>	<b>253 380</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-5 922 173	-139 991
Tilbakeføring av avskrivning	6 628	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-159 076	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	5 236 505	1 316 619
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-838 117</b>	<b>1 176 628</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>591 891</b>	<b>1 430 008</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	2 590 563	1 958 364
Kortsiktig gjeld	-1 998 672	-528 357
<b>C. Disponible midler</b>	<b>591 891</b>	<b>1 430 008</b>

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



## Resultatregnskap 2020 Svartdalsveien Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>INNETEKT</b>					
<b>Løeinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 773 660	1 455 848	1 712 082	1 868 946
<b>Sum løeinntekt</b>		<b>1 773 660</b>	<b>1 455 848</b>	<b>1 712 082</b>	<b>1 868 946</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Diverse inntekt		0	295 599	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>0</b>	<b>295 599</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 773 660</b>	<b>1 751 447</b>	<b>1 712 082</b>	<b>1 868 946</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	14 100	7 050	7 000	7 000
Styrehonorar	2	100 000	50 000	50 000	50 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	11	6 628	0	0	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	3	51 126	66 580	70 000	70 000
Kostnad eiendom/lokale	4	42 472	49 415	44 000	44 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	183 908	169 999	184 000	186 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	6 181	199	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	7	4 788 520	171 964	143 000	173 000
Revisjonshonorar	8	4 669	4 591	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		83 388	80 958	83 000	85 000
Andre honorar	9	1 655 554	896 792	100 000	27 000
Kontorkostnad		1 935	2 835	1 000	1 000
TV/bredbånd		83 553	82 050	85 000	85 000
Kontingent og gaver		7 500	8 150	8 500	8 500
Forsikring		116 600	73 385	116 130	151 000
Andre kostnader	10	311 676	5 023	7 500	7 500
<b>Sum kostnad</b>		<b>7 457 809</b>	<b>1 668 990</b>	<b>906 130</b>	<b>902 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 684 149</b>	<b>82 458</b>	<b>805 952</b>	<b>966 946</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		4 233	5 519	0	0
Rentekostnad		242 256	227 968	229 152	201 953
<b>Netto finansposter</b>		<b>238 024</b>	<b>222 449</b>	<b>229 152</b>	<b>201 953</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 922 173</b>	<b>-139 991</b>	<b>576 800</b>	<b>764 993</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-5 922 173	-139 991	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-5 922 173</b>	<b>-139 991</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2020 Svartdalsveien Borettslag

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	11	140 704	140 704
Bygninger	11	9 270 774	9 270 774
Andre driftsmidler	11	152 448	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 563 926</b>	<b>9 411 478</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		0	5 505
Kundefordringer		0	10 273
Andre kortsiktige fordringer	12	7 371	1 493
Forskuddsbetalte kostnader		235 881	200 171
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		2 347 311	1 740 923
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 590 563</b>	<b>1 958 364</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 154 489</b>	<b>11 369 842</b>



## Balanse 2020 Svartdalsveien Borettslag

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		2 500	2 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-10 277 195	-4 355 022
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 277 195</b>	<b>-4 355 022</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>16</b>	<b>-10 274 695</b>	<b>-4 352 522</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	13	16 018 012	10 781 507
Borettsinnskudd		4 412 500	4 412 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 430 512</b>	<b>15 194 007</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		20 446	1 000
Leverandørgjeld		463 855	395 847
Skyldig off. myndigheter		47 900	0
Påløpne renter		10 684	14 028
Annen kortsiktig gjeld	14	1 455 787	117 482
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 998 672</b>	<b>528 357</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 429 184</b>	<b>15 722 364</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 154 489</b>	<b>11 369 842</b>
Pantstillelser	15	20 430 512	15 194 007
Sted: _____	Dato: _____		

Anne Marie Sæther  
StyrelederKen Robert Nilsen  
StyremedlemTom Pettersen  
Styremedlem



**Noter årsregnskap 2020 Svartdalsveien 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 opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

**Skattetrekk**

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



## Noter årsregnskap 2020 Svartdalsveien Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	976 886	804 600
3609 Leie parkering	1 000	8 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	264 920	218 412
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	530 854	424 836
<b>Sum</b>	<b>1 773 660</b>	<b>1 455 848</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	100 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>114 100</b>	<b>57 050</b>

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

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 3 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	51 126	66 580
<b>Sum</b>	<b>51 126</b>	<b>66 580</b>

### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6300 Leiekostnader lokaler	0	2 200
6360 Annet renhold	10 480	0
6391 Snømåking/strøing/feiling	31 992	31 992
6392 Containerleie/tømming	0	8 984
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	6 239
<b>Sum</b>	<b>42 472</b>	<b>49 415</b>

Konto 6360 gjelder hovedrengjøring i juli og august.



## Noter årsregnskap 2020 Svartdalsveien Borettslag

### Note 5 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	183 908	169 999
<b>Sum</b>	<b>183 908</b>	<b>169 999</b>

### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6552 Driftsmateriell	6 181	199
<b>Sum</b>	<b>6 181</b>	<b>199</b>

Gjelder festeverktøy, skruer etc. til rekkverk.

### Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6602 Vedlikehold VVS	13 260	31 015
6603 Vedlikehold elektro	134 183	18 647
6605 Vedlikehold fellesanlegg	163 984	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	9 224	0
6630 Egenandel forsikring	20 000	32 000
6641 Malerarbeider	475 293	0
6642 Snekkerarbeid	27 737	0
6643 Glassarbeid/Vindu	13 366	0
6644 Fasade/balkonger	387 473	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	3 042 141	90 302
6648 Vedlikehold dører og porter	37 389	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	464 470	0
<b>Sum</b>	<b>4 788 520</b>	<b>171 964</b>

Konto 6603 gjelder skjøting/omlegg linjer kabeltv/internett.

Konto 6605 gjelder betongrehabilitering av parkering.

Konto 6641 gjelder i hovedsak maling av tak i leiligheter.

Konto 6642 og 6644 gjelder hovedsaklig kostnader til rekkverk/gavlvegger.

Konto 6645 gjelder kostnader vedr. himlinger.

Konto 6692 gjelder kostnader vedr fuktmålinger.

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



## Noter årsregnskap 2020 Svartdalsveien Borettslag

### Note 8 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	4 669	4 591
<b>Sum</b>	<b>4 669</b>	<b>4 591</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 9 - Andre honorar

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 251	7 379
6716 Honorarkostnader øvrige	847 500	0
6720 Juridisk honorar	59 819	393 015
6730 Teknisk honorar	744 497	495 410
6750 Vakthold	1 488	988
<b>Sum</b>	<b>1 655 554</b>	<b>896 792</b>

Konto 6714 gjelder årlig kostnad for bruksoverlating og godkjenning av nye andelseiere.

Konto 6716 gjelder kostnader til Pettersen Bedriftsådgivning for honorar for oppfølging av rehabiliteringsprosjektet.

Konto 6720 gjelder juridisk bistand vedr tvistesak.

Konto 6730 gjelder hovedsaklig bistand fra Usbl vedr. nye terrasser og honorar vedr. rehab.prosjektet.

### Note 10 - Andre kostnader

	2020	2019
7718 Fellesarrangement	0	3 603
7770 Betalingskostnader	1 010	953
7773 Omkostninger innkreving	249	266
7790 Andre kostnader	310 418	200
<b>Sum</b>	<b>311 676</b>	<b>5 023</b>

Konto 7790 gjelder kostnader fra If vedr. forlik i sak med Euro Blikk & Tak/WSP.



## Noter årsregnskap 2020 Svartdalsveien Borettslag

### Note 11 - Varige driftsmidler

	Tomter/eiendom	Boligeiendommer (inkl.tomt)	Varmekabler takrenner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	140 704	9 270 774	0
Årets tilgang :	0	0	159 076
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	140 704	9 270 774	159 076
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	6 628
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	140 704	9 270 774	152 448
Årets avskrivninger :	0	0	6 628
Anskaffelsesår :	1980	1980	2020
Antatt levetid i år :			10

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr. 586830.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 3 030 kvm. G.nr 148, b.nr 393. Byggeår 1981.

### Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
1542 Mellomregning finansieringsforetak	5 681	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 690	1 493
<b>Sum</b>	<b>7 371</b>	<b>1 493</b>

Konto 1570 gjelder renter fra Klare Finans for 2020 som blir innbetalt i 2021 og faktura vedr. forsinkelsesgebyr til regnskapsregisteret som skal viderefaktureres til Usbl.



Noter årsregnskap 2020 Svartdalsveien Borettslag

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA
Formål:				ferdigstille vedlikehold av terrasser
Lånenummer:	12139284672	12131768476	114854649	16363148526
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2015	2003	2020
Rentesats:	1.59 %	1.59 %	0.798 %	1.59 %
Beregnet innfridd:	16.12.2020	30.09.2040	01.02.2028	30.09.2045
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	8 914 593	2 824 294	7 430 000
Lånesaldo 01.01:	1 741 500	7 736 670	1 303 337	0
Avdrag i perioden:	5 000 000	308 700	143 295	0
Opptak i perioden:	3 258 500	0	0	7 430 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>7 427 970</b>	<b>1 160 042</b>	<b>7 430 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	5 761 546	394 502	6 154 574

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114854649	13	50 035	650 455
	3	47 488	142 464
	3	43 320	129 960
	1	41 163	41 163
	4	39 606	158 424
	1	37 579	37 579
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131768476	13	320 381	4 164 953
	3	304 077	912 231
	3	277 387	832 161
	1	263 575	263 575
	4	253 606	1 014 424
	1	240 623	240 623
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363148526	13	320 469	4 166 097
	3	304 160	912 480
	3	277 463	832 389
	1	263 647	263 647
	4	253 675	1 014 700
	1	240 689	240 689
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 16363148526 har første avdrag 30.03.2021 med kr 57 284	13	320 469	824
	3	304 160	782
	3	277 463	713
	1	263 647	678
	4	253 675	652
	1	240 689	619



**Noter årsregnskap 2020 Svartdalsveien Borettslag**

---

**Langsiktig gjeld**

Lån 1213.17.68476 i Dnb er tatt opp for å refinansiere lån 1211.36.47211 i Dnb og finansiere rehabiliteringskostnadene i selskapet. Annuitetslån med kvartalsvise terminforfall og skal være innfridd i 2040.

Lån 1213.92.84672 i Dnb er tatt opp for å finansiere rehabilitering av terrasser. Annuitetslån med kvartalsvise terminforfall og flytende rente. Lånet er innfridd i 2020 ved refinansiering.

Lån 11485649 i Husbanken. Annuitetslån med halvårlige forfall og flytende rente. Forventet innfridd i 2028.

Lån 1636.31.48526 i Dnb er tatt opp for å refinansiere lån 1213.92.84672 og finansiere ferdigstillelse av vedlikehold terrasser. Annuitetslån med kvartalsvise terminforfall og flytende rente. Forventet innfridd i 2045



## Noter årsregnskap 2020 Svartdalsveien Borettslag

### Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2937 Påløpte energikostnader	8 443	11 084
2980 Andre påløpte kostnader	1 447 344	106 398
<b>Sum</b>	<b>1 455 787</b>	<b>117 482</b>

Kto 2980 gjelder avsatt faktura vedr balkonger. Tvist om betaling. Avventer avklaring i 2021.  
I tillegg er det bokført avsatte kostnader for 2020 som ikke er godkjent enda.

### Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2020
Bokført langsiktig gjeld	16 018 012
Innskuddskapital	4 412 500
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>20 430 512</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>9 411 478</b>

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 4 415 000,-.



## Noter årsregnskap 2020 Svartdalsveien Borettslag

### Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 500	0	2 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 500</b>	<b>0</b>	<b>2 500</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-4 355 022	-5 922 173	-10 277 195
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 355 022</b>	<b>-5 922 173</b>	<b>-10 277 195</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 352 522</b>	<b>-5 922 173</b>	<b>-10 274 695</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.



Resultat og balanse med noter for Svartdalsveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Svartdalsveien Borettslag**

Styreleder	Anne Marie Sæther (sign.)	17.03.2021
Styremedlem	Ken Robert Nilsen (sign.)	16.03.2021
Styremedlem	Tom Pettersen (sign.)	16.03.2021



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0308 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Svartdalsveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Svartdalsveien Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 5 922 173. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

#### 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	Slavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2020  
Svartdalsveien Borettslag

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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 regnskapsestimaterne 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 om årsregnskapet. 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 representerer 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.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 17. mars 2021  
KPMG AS

Øyvind Skorgevik  
Statsautorisert revisor