



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 630 447
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SVALBARDVEIEN 1 A
Forretningsadresse: Boligbyggelaget Usbl
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Gunnar Lindhjem Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 16.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|---------|-----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 1 | 223 707 | 204 836 |
| Sum inntekter | | 223 707 | 204 836 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 0 | 0 |
| Annen driftskostnad | 2,3,4,5 | 405 947 | 206 599 |
| Sum kostnader | | 405 947 | 206 598 |
| Driftsresultat | | -182 240 | -1 762 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 957 | 4 088 |
| Sum finansinntekter | | 5 957 | 4 088 |
| Annen rentekostnad | | 32 528 | 9 492 |
| Sum finanskostnader | | 32 528 | 9 492 |
| Netto finans | | 26 571 | 5 404 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -208 811 | -7 167 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -208 811 | -7 167 |
| Årsresultat | | -208 811 | -7 166 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -208 811 | -7 166 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -208 811 | -7 166 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|---------------|---------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 44 210 | 8 959 |
| Andre fordringer | | 1 572 | 88 |
| Sum fordringer | | 45 782 | 9 047 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 9 119 | 17 024 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 9 119 | 17 024 |
| Sum omløpsmidler | | 54 901 | 26 071 |
| SUM EIENDELER | | 54 901 | 26 071 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | -362 417 | -153 606 |
| Sum opptjent egenkapital | | -362 417 | -153 606 |
| Sum egenkapital | 6 | -362 417 | -153 606 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 417 081 | 179 621 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 417 081 | 179 621 |
| | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 417 081 | 179 621 |
| | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 237 | 56 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 237 | 56 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 417 318 | 179 677 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 54 901 | 26 071 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 454852

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 630 447
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SVALBARDVEIEN 1 A
Forretningsadresse: Boligbyggelaget Usbl
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Gunnar Lindhjem Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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



Organisasjonsnr: 996 630 447
SAMEIET SVALBARDVEIEN 1 A

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------------|-----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 1 | 223 707 | 204 836 |
| Sum inntekter | | 223 707 | 204 836 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 0 | 0 |
| Annen driftskostnad | 2, 3, 4, 5 | 405 947 | 206 599 |
| Sum kostnader | | 405 947 | 206 598 |
| Driftsresultat | | -182 240 | -1 762 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 957 | 4 088 |
| Sum finansinntekter | | 5 957 | 4 088 |
| Annen rentekostnad | | 32 528 | 9 492 |
| Sum finanskostnader | | 32 528 | 9 492 |
| Netto finans | | 26 571 | 5 404 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -208 811 | -7 167 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -208 811 | -7 167 |
| Årsresultat | | -208 811 | -7 166 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -208 811 | -7 166 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -208 811 | -7 166 |



Organisasjonsnr: 996 630 447
SAMEIET SVALBARDVEIEN 1 A

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

| | | | |
|-------------------|--|---|---|
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
|-------------------|--|---|---|

Omløpsmidler
Varer

Fordringer

| | | | |
|------------------|--|--------|-------|
| Kundefordringer | | 44 210 | 8 959 |
| Andre fordringer | | 1 572 | 88 |
| Sum fordringer | | 45 782 | 9 047 |

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

| | | | |
|--|--|-------|--------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 9 119 | 17 024 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 9 119 | 17 024 |

| | | | |
|------------------|--|--------|--------|
| Sum omløpsmidler | | 54 901 | 26 071 |
|------------------|--|--------|--------|

| | | | |
|---------------|--|--------|--------|
| SUM EIENDELER | | 54 901 | 26 071 |
|---------------|--|--------|--------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

| | | | |
|--------------------------|--|----------|----------|
| Annen egenkapital | | -362 417 | -153 606 |
| Sum opptjent egenkapital | | -362 417 | -153 606 |

| | | | |
|-----------------|---|----------|----------|
| Sum egenkapital | 6 | -362 417 | -153 606 |
|-----------------|---|----------|----------|

Gjeld

Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------------|---|---------|---------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 417 081 | 179 621 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 417 081 | 179 621 |

| | | | |
|----------------------|--|---------|---------|
| Sum langsiktig gjeld | | 417 081 | 179 621 |
|----------------------|--|---------|---------|

Kortsiktig gjeld

| | | | |
|------------------------|--|-----|----|
| Annen kortsiktig gjeld | | 237 | 56 |
|------------------------|--|-----|----|



| | | |
|--------------------------|---------|---------|
| Sum kortsiktig gjeld | 237 | 56 |
| Sum gjeld | 417 318 | 179 677 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 54 901 | 26 071 |



Organisasjonsnr: 996 630 447
SAMEIET SVALBARDVEIEN 1 A

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

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 2023 Sameiet Svalbardveien 1 A

Arbeidskapital

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|------------------|------------------|
| A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap | 26 015 | 83 248 |
| B. Endring i arbeidskapital | | |
| Resultat | -208 811 | -7 166 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | 237 460 | -50 067 |
| B. Endring arbeidskapital | 28 650 | -57 233 |
| C. Arbeidskapital | 54 665 | 26 015 |
| Spesifikasjon av arbeidskapital | | |
| Omløpsmidler | 54 901 | 26 071 |
| Kortsiktig gjeld | -237 | -56 |
| C Arbeidskapital | 54 665 | 26 015 |

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2023 Sameiet Svalbardveien 1 A

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| INNTEKT | | | | | |
| Leieinntekt | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 223 707 | 204 836 | 213 000 | 295 000 |
| Sum leieinntekt | | 223 707 | 204 836 | 213 000 | 295 000 |
| Sum inntekt | | 223 707 | 204 836 | 213 000 | 295 000 |
| KOSTNAD | | | | | |
| Lønnskostnad | | | | | |
| Styrehonorar | | 0 | 0 | 600 | 0 |
| Driftskostnad | | | | | |
| Kostnad eiendom/lokaler | 2 | 369 | 308 | 0 | 0 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 60 042 | 50 722 | 58 000 | 70 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 3 | 36 000 | 26 000 | 52 000 | 36 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 4 | 45 546 | 22 858 | 15 000 | 25 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 5 | 205 014 | 42 056 | 107 000 | 20 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 21 854 | 21 238 | 22 000 | 23 000 |
| Andre honorar | | 2 750 | 1 181 | 2 000 | 3 000 |
| Forsikringer | | 33 219 | 37 499 | 49 000 | 21 000 |
| Andre kostnader | | 1 153 | 4 737 | 1 000 | 1 000 |
| Sum kostnad | | 405 947 | 206 598 | 306 600 | 199 000 |
| Driftsresultat | | -182 240 | -1 762 | -93 600 | 96 000 |
| FINANSPOSTER | | | | | |
| Renteinntekt | | 5 957 | 4 088 | 8 000 | 0 |
| Rentekostnad | | 32 528 | 9 492 | 9 000 | 27 000 |
| Netto finansposter | | 26 571 | 5 404 | 1 000 | 27 000 |
| Årsresultat | | -208 811 | -7 166 | -94 600 | 69 000 |
| Overført sameiekapital | | -208 811 | -7 166 | 0 | 0 |
| SUM OVERFØRINGER | | -208 811 | -7 166 | 0 | 0 |



Balanse 2023 Sameiet Svalbardveien 1 A

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|---------------|---------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 44 210 | 8 959 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 88 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 1 572 | 0 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående bank | | 9 119 | 17 024 |
| Sum omløpsmidler | | 54 901 | 26 071 |
| SUM EIENDELER | | 54 901 | 26 071 |

1648 Sameiet Svalbardveien 1 A Org. nr 996630447



Balanse 2023 Sameiet Svalbardveien 1 A

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------|-----------------|-----------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | -362 417 | -153 606 |
| Sum opptjent egenkapital | | -362 417 | -153 606 |
| Sum egenkapital | 6 | -362 417 | -153 606 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantegjeld | 7 | 417 081 | 179 621 |
| Sum langsiktig gjeld | | 417 081 | 179 621 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Påløpne renter | | 237 | 56 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 237 | 56 |
| Sum gjeld | | 417 318 | 179 677 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 54 901 | 26 071 |

Sted: _____

Dato: _____

Gunnar Lindhjem Kristiansen
Styreleder

Merethe Danielsen
Styremedlem

Lise Løvrød Kristiansen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2023 Sameiet Svalbardveien 1 A

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

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.

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.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de oppjøres.

Sameiet består av 4 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 36, b.nr 44 i Oslo kommune. Eiertomt på 762,9 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Fremtind forsikring polise nr. 30013211.



Noter årsregnskap 2023 Sameiet Svalbardveien 1 A

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 130 368 | 130 368 |
| 3609 Leie parkering | 18 000 | 18 000 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 19 252 | 8 735 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 56 087 | 47 733 |
| Sum | 223 707 | 204 836 |

Note 2 - Kostnad eiendom/lokaler

| | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 369 | 308 |
| Sum | 369 | 308 |

Note 3 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| 6450 Garasjeleie Svalbardv. 1 B | 36 000 | 26 000 |
| Sum | 36 000 | 26 000 |

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| 6500 Verktøy og redskaper | 10 499 | 0 |
| 6540 Inventar | 31 559 | 19 928 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 388 | 1 935 |
| 6552 Driftsmateriell | 3 101 | 994 |
| Sum | 45 546 | 22 858 |

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|----------------|---------------|
| 6602 Vedlikehold VVS | 6 915 | 0 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 74 668 | 42 056 |
| 6641 Malerarbeider | 112 606 | 0 |
| 6644 Fasade/balkonger | 10 825 | 0 |
| Sum | 205 014 | 42 056 |



Noter årsregnskap 2023 Sameiet Svalbardveien 1 A

Note 6 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Oppjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | -153 606 | -208 811 | -362 417 |
| Sum opptjent egenkapital | -153 606 | -208 811 | -362 417 |
| Sum egenkapital | -153 606 | -208 811 | -362 417 |

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 7 - Langsiktig gjeld

| | | |
|-------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Kreditor: | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA |
| Formål: | Vedlikehold og rehabilitering | |
| Lånenummer: | 16367189936 | 12137859600 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 | 2019 |
| Rentesats: | 6.90 % | 6.20 % |
| Beregnet innfridd: | 30.03.2029 | 15.06.2023 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 450 000 | 350 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 179 621 |
| Avdrag i perioden: | 32 919 | 179 621 |
| Opptak i perioden: | 450 000 | 0 |
| Lånesaldo 31.12: | 417 081 | 0 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 23 575 | 0 |

Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367189936 | 1 | 148 421 | 148 421 |
| | 2 | 106 149 | 212 298 |
| | 1 | 56 362 | 56 362 |



Resultat og balanse med noter for Sameiet Svalbardveien 1 A.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Svalbardveien 1 A

| | | |
|-------------|-------------------------------------|------------|
| Styreleder | Gunnar Lindhjem Kristiansen (sign.) | 05.04.2024 |
| Styremedlem | Merethe Danielsen (sign.) | 03.04.2024 |
| Styremedlem | Lise Løvrød Kristiansen (sign.) | 02.04.2024 |