



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 206 004
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVEDJANVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vektargata 3A
7650 VERDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Vikan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		316 056	344 148
Sum inntekter		316 056	344 148
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2,3,4	118 971	88 651
Sum kostnader		118 970	88 650
Driftsresultat		197 086	255 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		155	134
Sum finansinntekter		155	134
Annen rentekostnad		156 131	177 044
Sum finanskostnader		-155 976	-176 910
Netto finans		-155 976	-176 910
Ordinært resultat før skattekostnad		41 109	78 587
Ordinært resultat etter skattekostnad		41 109	78 587
Årsresultat		41 110	78 588



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,9	9 710 000	9 710 000
Sum varige driftsmidler		9 710 000	9 710 000
Sum anleggsmidler		9 710 000	9 710 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	6	15 089	14 240
Sum fordringer		15 089	14 240
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		239 577	202 297
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		239 577	202 297
Sum omløpsmidler		254 666	216 537
SUM EIENDELER		9 964 666	9 926 537
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		247 720	206 611
Sum egenkapital		267 720	226 611



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	9 680 000	9 680 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 680 000	9 680 000
Sum langsiktig gjeld	9	9 680 000	9 680 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 089	18 261
Annen kortsiktig gjeld		1 856	1 666
Sum kortsiktig gjeld		16 945	19 927
Sum gjeld		9 696 945	9 699 927
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 964 666	9 926 537



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 628919

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 206 004
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVEDJANVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vektargata 3A
7650 VERDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Vikan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.07.2022



Organisasjonsnr: 919 206 004
SVEDJANVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		316 056	344 148
Sum inntekter		316 056	344 148
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2, 3, 4	118 971	88 651
Sum kostnader		118 970	88 650
Driftsresultat		197 086	255 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		155	134
Sum finansinntekter		155	134
Annen rentekostnad		156 131	177 044
Sum finanskostnader		-155 976	-176 910
Netto finans		-155 976	-176 910
Ordinært resultat før skattekostnad		41 109	78 587
Ordinært resultat etter skattekostnad		41 109	78 587
Årsresultat		41 110	78 588



Organisasjonsnr: 919 206 004
SVEDJANVEGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,9	9 710 000	9 710 000
Sum varige driftsmidler		9 710 000	9 710 000

Sum anleggsmidler		9 710 000	9 710 000
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer	6	15 089	14 240
Sum fordringer		15 089	14 240

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		239 577	202 297
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		239 577	202 297

Sum omløpsmidler		254 666	216 537
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		9 964 666	9 926 537
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		20 000	20 000
---------------------------------	--	---------------	---------------

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		247 720	206 611
---------------------------------	--	----------------	----------------

Sum egenkapital		267 720	226 611
------------------------	--	----------------	----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	9 680 000	9 680 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 680 000	9 680 000



Sum langsiktig gjeld	9	9 680 000	9 680 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 089	18 261
Annen kortsiktig gjeld		1 856	1 666
Sum kortsiktig gjeld		16 945	19 927
Sum gjeld		9 696 945	9 699 927
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 964 666	9 926 537



Organisasjonsnr: 919 206 004
SVEDJANVEGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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



Disponible midler Svedjanvegen Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler IB	196 611	118 022
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	41 110	78 588
B. Årets endring disponible midler	41 110	78 588
C. Disponible midler UB	237 720	196 611
Omløpsmidler	254 666	216 537
- Kortsiktig gjeld	16 945	19 927
C. Disponible midler	237 720	196 611

Svedjanvegen Borettslag



Resultat Svedjanvegen Borettslag 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		139 872	117 144	139 906	143 984
Renter		176 184	227 004	176 176	190 000
Sum inntekter		316 056	344 148	316 082	333 984
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		2 559	5 333	5 980	5 980
Forretningsførerhonorar		14 477	13 688	15 300	15 820
Andre forvaltningstjenester		0	0	2 500	2 500
Andre fremmede tjenester		0	0	1 000	1 000
Vedlikehold	1	36 585	6 518	30 000	30 000
Forsikring	2	14 714	13 189	14 750	15 650
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	300	300
Porto		150	120	300	300
Kontingenter		1 458	1 458	0	1 458
Kommunale avgifter	3	46 163	45 521	46 776	47 976
Andre driftsutgifter	4	2 865	2 824	3 000	3 000
Sum driftskostnader		118 970	88 650	119 906	123 984
Driftsresultat		197 086	255 498	196 176	210 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		155	134	0	0
Rentekostnad		156 131	177 044	176 176	190 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-155 976	-176 910	-176 176	-190 000
Resultat som overføres fri egenkapital		41 110	78 588	20 000	20 000

Svedjanvegen Borettslag



Balanse Svedjanvegen Borettslag 2021

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5, 9	1 230 000	1 230 000
Bygninger	5, 9	8 480 000	8 480 000
Sum anleggsmidler		9 710 000	9 710 000
Aksjer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	15 089	14 240
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		239 577	202 297
Sum omløpsmidler		254 666	216 537
SUM EIENDELER		9 964 666	9 926 537

Svedjanvegen Borettslag



Balanse Svedjarvegen Borettslag 2021

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital		206 611	206 611
Årets resultat		41 110	0
Sum egenkapital		267 720	226 611
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	7	6 776 000	6 776 000
Borettsinnskudd	8	2 904 000	2 904 000
Sum langsiktig gjeld	9	9 680 000	9 680 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 089	18 261
Annen kortsiktig gjeld		1 856	1 666
Sum kortsiktig gjeld		16 945	19 927
SUM GJELD		9 696 945	9 699 927
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 964 666	9 926 537

31.12.2021

Boligbyggelaget Midt

Sted: STRINDØR, dato: 3/6-2022

Kristoffer Vikan
Leder

Dagfinn Sakshaug
Styremedlem

Ragnhild Sakshaug
Styremedlem

Kristoffer Vikan
Janale Johnson

Ragnhild Sakshaug
Dagfinn Sakshaug

Svedjarvegen Borettslag



Noter 2021 Svedjanvegen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk for små foretak.

Med virkning fra regnskapsåret 2017 er det ikke lengre krav om å avlegge årsberetning for små foretak.

I den inngående balansen oppføres samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital. Resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital. Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig av om egenkapitalen er positiv eller negativ.

Disponible midler er de økonomiske midlene som man har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan bl.a benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Borettslag som har individuell nedbetaling på lån (IN) benytter gjeldsmetoden.

Borettslagets årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift og virkninger av tiltak som følge av koronautbruddet vil ikke påvirke borettslagets evne til fortsatt drift i nevneverdig grad.

Note 1 - Vedlikehold

	2021	2020
Reparasjon og vedlikehold bygninger	36 585	6 518
Sum	36 585	6 518

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

Note 2 - Forsikring

	2021	2020
Forsikringspremie	14 240	13 189
Premie sikringsfond felleskostnader	474	0
Sum	14 714	13 189

Note 3 - Kommunale avgifter

	2021	2020
Renovasjon, vann, avløp o.l.	26 489	24 645
Eiendomsskatt	19 674	20 875
Sum	46 163	45 521

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2021	2020
Bank og kortgebyrer	2 865	2 824
Sum	2 865	2 824

Noter



Noter 2021 Svedjanvegen Borettslag

Note 5 - Bygninger

Ikke avskrivbare

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 480 000	1 230 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 480 000	1 230 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 480 000	1 230 000
Anskaffelsesår :	2018	2018
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note 1 om vedlikehold. Tomten er kjøpt i 2018 for kr. 1 230 000,- Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 6 - Andre fordringer

	2021	2020
Forskuddsbetalt	15 089	14 240
Sum	15 089	14 240

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12135982073
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2018
Rentesats:	2.45 %
Beregnet innfridd:	28.01.2048
Opprinnelig lånebeløp:	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	6 776 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	6 776 000
Saldo 5 år frem i tid:	6 776 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 855 000	1 855 000
	1	1 785 000	1 785 000
	1	1 603 000	1 603 000
	1	1 533 000	1 533 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
Lån 12135982073 har første avdrag 28.02.2028 med kr 28 233	1	1 855 000	7 729
	1	1 785 000	7 437
	1	1 603 000	6 679
	1	1 533 000	6 387

Noter



Noter 2021 Svedjanvegen Borettslag

Pantegjeld

Det er ikke inngått avtaler om individuell nedbetaling i borettslaget.

Noter



Noter 2021 Svedjanvegen Borettslag

Note 8 - Borettsinnskudd

	2021	2020
Borettsinnskudd	2 904 000	2 904 000
Sum	2 904 000	2 904 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 9 - Pantestillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 9 680 000,- sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 9 710 000,-

Noter



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Hamnegata 20
7714 Steinkjer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Svedjanvegen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svedjanvegen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.



Building a better
working world

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 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 16. juni 2022
Ernst & Young AS



Tore Eggen
statsautorisert revisor