



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	992 931 205
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	SVERDSTADHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	Usbl Sandefjord Rådhusgata 24 3211 SANDEFJORD

### 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:	Jon-Erik Falkenthal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.05.2022

### 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, 20.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 101 108	1 071 347
<b>Sum inntekter</b>		<b>817 692</b>	<b>817 732</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	44 499	39 636
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	548 026	540 129
<b>Sum kostnader</b>		<b>592 526</b>	<b>579 765</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>508 581</b>	<b>491 582</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		195	790
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>195</b>	<b>790</b>
Annen rentekostnad		56 836	84 247
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>56 836</b>	<b>84 247</b>
<b>Netto finans</b>		<b>56 641</b>	<b>83 457</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>451 942</b>	<b>408 125</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>451 942</b>	<b>408 125</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>451 942</b>	<b>408 125</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		451 940	408 125
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>451 940</b>	<b>408 125</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	46 940 000	46 940 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>46 940 000</b>	<b>46 940 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	12	0	46 043
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>46 043</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>46 940 000</b>	<b>46 986 043</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		114 071	100 620
<b>Sum fordringer</b>		<b>114 071</b>	<b>100 620</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter	15	164 822	66 856
<b>Sum investeringer</b>		<b>164 822</b>	<b>66 856</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		455 995	388 638
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>455 995</b>	<b>388 638</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>734 889</b>	<b>556 113</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 674 889</b>	<b>47 542 156</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Sum innskutt egenkapital		70 000	70 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 289 136	2 837 196
Sum opptjent egenkapital		3 219 136	2 767 196
Sum egenkapital	13	3 289 136	2 837 196
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	2 902 942	3 347 125
Øvrig langsiktig gjeld	14	41 276 535	41 186 566
Sum annen langsiktig gjeld		44 179 477	44 533 691
Sum langsiktig gjeld		44 179 477	44 533 691
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		106 188	104 669
Annen kortsiktig gjeld	15,16	100 088	66 600
Sum kortsiktig gjeld		206 276	171 269
Sum gjeld		44 385 753	44 704 960
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 674 889</b>	<b>47 542 156</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	17	44 179 477	44 533 691



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 339724

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 992 931 205  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SVERDSTADHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Usbl Sandefjord  
Rådhusgata 24  
3211 SANDEFJORD

**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: Jon-Erik Falkenthal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

**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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 992 931 205  
SVERDSTADHAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 101 108	1 071 347
<b>Sum inntekter</b>		<b>817 692</b>	<b>817 732</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	44 499	39 636
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	548 026	540 129
<b>Sum kostnader</b>		<b>592 526</b>	<b>579 765</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>508 581</b>	<b>491 582</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		195	790
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>195</b>	<b>790</b>
Annen rentekostnad		56 836	84 247
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>56 836</b>	<b>84 247</b>
<b>Netto finans</b>		<b>56 641</b>	<b>83 457</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>451 942</b>	<b>408 125</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>451 942</b>	<b>408 125</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>451 942</b>	<b>408 125</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		451 940	408 125
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>451 940</b>	<b>408 125</b>



Organisasjonsnr: 992 931 205  
SVERDSTADHAGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	46 940 000	46 940 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>46 940 000</b>	<b>46 940 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	12	0	46 043
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>46 043</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>46 940 000</b>	<b>46 986 043</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		114 071	100 620
<b>Sum fordringer</b>		<b>114 071</b>	<b>100 620</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter	15	164 822	66 856
<b>Sum investeringer</b>		<b>164 822</b>	<b>66 856</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		455 995	388 638
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>455 995</b>	<b>388 638</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>734 889</b>	<b>556 113</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 674 889</b>	<b>47 542 156</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>70 000</b>	<b>70 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 289 136	2 837 196



<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 219 136</b>	<b>2 767 196</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>3 289 136</b>	<b>2 837 196</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14	2 902 942	3 347 125
Øvrig langsiktig gjeld	14	41 276 535	41 186 566
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>44 179 477</b>	<b>44 533 691</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>44 179 477</b>	<b>44 533 691</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		106 188	104 669
Annen kortsiktig gjeld	15,16	100 088	66 600
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>206 276</b>	<b>171 269</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>44 385 753</b>	<b>44 704 960</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 674 889</b>	<b>47 542 156</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	17	44 179 477	44 533 691



Organisasjonsnr: 992 931 205  
SVERDSTADHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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 2021 Sverdstadhagen borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>384 844</b>	<b>356 469</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	451 940	408 125
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-50 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-444 183	-325 785
Endringer i andre langsiktige poster	136 012	-3 965
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>143 769</b>	<b>28 375</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>528 613</b>	<b>384 844</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	734 889	556 113
Kortsiktig gjeld	-206 276	-171 269
<b>C. Disponible midler</b>	<b>528 613</b>	<b>384 844</b>

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



## Resultatregnskap 2021 Sverdstadhagen borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	817 692	817 732	830 158	858 897
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>817 692</b>	<b>817 732</b>	<b>830 158</b>	<b>858 897</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>817 692</b>	<b>817 732</b>	<b>830 158</b>	<b>858 897</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	5 499	3 636	5 499	5 499
Styrehonorar	2	39 000	36 000	39 000	39 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	43 018	66 290	94 000	80 000
Kostnad eiendom/lokale	5	64 540	30 476	44 000	82 377
Kommunale avgifter/renovasjon	6	127 984	124 503	126 992	132 719
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	5 625	5 625	5 625	5 625
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	0	180	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	9	89 446	100 527	141 000	143 000
Revisjonshonorar		4 381	4 281	4 003	4 528
Forretningsførerhonorar		37 127	36 258	36 983	38 502
Andre honorar	10	12 588	12 349	12 024	12 858
Kontorkostnad		339	1 438	1 000	1 000
TV/bredbånd		89 040	87 780	89 040	92 400
Kontingent og gaver		4 200	4 200	4 200	4 200
Forsikring		66 862	63 665	66 776	70 165
Andre kostnader	11	2 876	2 557	5 122	3 767
<b>Sum kostnad</b>		<b>592 526</b>	<b>579 765</b>	<b>677 264</b>	<b>717 640</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>225 165</b>	<b>237 967</b>	<b>152 894</b>	<b>141 257</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		283 416	253 615	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>508 581</b>	<b>491 582</b>	<b>152 894</b>	<b>141 257</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		195	790	0	0
Rentekostnad		56 836	84 247	60 219	59 488
<b>Netto finansposter</b>		<b>56 641</b>	<b>83 457</b>	<b>60 219</b>	<b>59 488</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>451 940</b>	<b>408 125</b>	<b>92 675</b>	<b>81 769</b>
Overført til/fra annen egenkapital		451 940	408 125	14 500	14 000
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>451 940</b>	<b>408 125</b>	<b>14 500</b>	<b>14 000</b>



## Balanse 2021 Sverdstadhagen borettslag

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	3	5 700 000	5 700 000
Bygninger	3	38 075 000	38 075 000
Garasjer	3	3 165 000	3 165 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	12	0	46 043
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>46 940 000</b>	<b>46 986 043</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kostnader til avregning	15	164 822	66 856
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		114 071	100 620
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		455 995	388 638
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>734 889</b>	<b>556 113</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 674 889</b>	<b>47 542 156</b>



## Balanse 2021 Sverdstadhagen borettslag

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		70 000	70 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>70 000</b>	<b>70 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 219 136	2 767 196
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 219 136</b>	<b>2 767 196</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>3 289 136</b>	<b>2 837 196</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	14	2 902 942	3 347 125
Borettsinnskudd		26 195 000	26 195 000
Garasje innskudd		3 000 000	3 000 000
IN nedbetalt fellesgjeld	14	12 081 535	11 991 566
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>44 179 477</b>	<b>44 533 691</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		106 188	104 669
Kostnader til avregning	15	66 600	66 600
Annen kortsiktig gjeld	16	33 488	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>206 276</b>	<b>171 269</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>44 385 753</b>	<b>44 704 960</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 674 889</b>	<b>47 542 156</b>
Pantstillelser	17	44 179 477	44 533 691

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Jon-Erik Falkenthal  
StyrelederRanveig Stigen Tittlestad  
StyremedlemSvein Erik Skoli  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2021 Sverdstadhagen 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2021 Sverdstadhagen borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	567 084	536 124
3609 Leie parkering	30 600	33 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	89 040	84 840
3650 Innkrevde felleskostn. renter	54 102	87 051
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	73 626	72 877
3690 Andre leieinntekter	3 240	3 240
<b>Sum</b>	<b>817 692</b>	<b>817 732</b>

Konto 3690 består av inntekter for strøm til fryser i boder.

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	5 499	3 636
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	39 000	36 000
<b>Sum</b>	<b>44 499</b>	<b>39 636</b>

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

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Garasjer	Garasje plass	Garasje plass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 075 000	5 700 000	3 000 000	115 000	50 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 075 000	5 700 000	3 000 000	115 000	50 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	38 075 000	5 700 000	3 000 000	115 000	50 000
Anskaffelsesår :	2012	2012	2012	2014	2020
Antatt levetid i år :					

Borettslaget består av 14 andeler.  
Eiendommer er oppført på g.nr 44, b.nr 197 i Sandefjord kommune. Eiertomt på 1 507,4 kvm.  
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polise nr. SP615139.



## Noter årsregnskap 2021 Sverdstadhagen borettslag

### Note 4 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	43 018	66 290
<b>Sum</b>	<b>43 018</b>	<b>66 290</b>

Konto 6200 gjelder avregning av kostnad for 2020.

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6360 Annet renhold	5 662	7 930
6361 Fast renhold	17 309	22 547
6364 Matteleie	6 375	0
6391 Snømaking/strøing/feiing	14 175	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	21 019	0
<b>Sum</b>	<b>64 540</b>	<b>30 476</b>

Konto 6360 gjelder fasadevask.  
Kostnad på konto 6393 ble i 2020 bokført på konto 6613.

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	127 984	124 503
<b>Sum</b>	<b>127 984</b>	<b>124 503</b>

### Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
<b>Sum</b>	<b>5 625</b>	<b>5 625</b>

Konto 6420 gjelder Bevar HMS.

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	0	180
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>180</b>



## Noter årsregnskap 2021 Sverdstadhagen borettslag

### Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	7 728	20 298
6603 Vedlikehold elektro	988	1 308
6605 Vedlikehold garasje	0	6 174
6611 Vedlikehold heiser	37 609	33 817
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 595	18 119
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	19 039	0
6648 Vedlikehold dører og porter	19 488	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	20 810
<b>Sum</b>	<b>89 446</b>	<b>100 527</b>

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

### Note 10 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	12 588	12 349
<b>Sum</b>	<b>12 588</b>	<b>12 349</b>

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale målerbaserte tjenester, nøkler og IN-ordning.

### Note 11 - Andre kostnader

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	1 147	0
7719 Møter, div. styret	292	1 358
7770 Betalingskostnader	996	1 031
7773 Omkostninger innkreving	155	175
7790 Andre kostnader	286	0
7795 Husleietap	0	-8
<b>Sum</b>	<b>2 876</b>	<b>2 557</b>

### Note 12 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er i 2021 reklassifisert til å inngå i de disponible midlene.



## Noter årsregnskap 2021 Sverdstadhagen borettslag

## Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	70 000	0	70 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>70 000</b>	<b>0</b>	<b>70 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 767 196	451 940	3 219 136
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 767 196</b>	<b>451 940</b>	<b>3 219 136</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 837 196</b>	<b>451 940</b>	<b>3 289 136</b>

## Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP, Filial i Norge 62728217370
Lånenummer:	
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	2.05 %
Beregnet innfridd:	31.12.2052
Opprinnelig lånebeløp:	18 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 347 125
Avdrag i perioden:	444 183
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 902 942</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 562 460
Andelssaldo 01.01:	11 991 566
Innbetalt IN i perioden:	373 385
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	283 416
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>12 081 535</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>14 984 477</b>

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62728217370	1	1 112 497	1 112 497
	1	855 767	855 767
	1	682 683	682 683
	1	251 995	251 995



**Noter årsregnskap 2021 Sverdstadhagen borettslag**

---

**Langsiktig gjeld**

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2021 Sverdstadhagen borettslag

### Note 15 - Kostnader til avregning

	2021
A konto innbet. fjernvarme	66 600
Kostnader fjernvarme	164 822
<b>Beløp til avregning, jan - des</b>	<b>98 222</b>
<b>Sum</b>	<b>98 222</b>

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er fjernvarmekostnaden økt betydelig. Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desemberfaktura. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til mars 2022.

### Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	33 488	0
<b>Sum</b>	<b>33 488</b>	<b>0</b>

Konto 2937 gjelder strømkostnad for desember som ble fakturert i 2022.

### Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	17 984 477
Innskuddskapital	26 195 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>44 179 477</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>46 940 000</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 29 200 000.



Resultat og balanse med noter for Sverdstadhagen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sverdstadhagen borettslag**

Styreleder	Jon-Erik Falkenthal (sign.)	28.03.2022
Styremedlem	Ranveig Stigen Titlestad (sign.)	23.03.2022
Styremedlem	Svein Erik Skoli (sign.)	23.03.2022



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Sverstadhagen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sverstadhagen Borettslags årsregnskap 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 - Sverstadhagen 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 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 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, 28. mars 2022  
KPMG AS

Frode Bohlin Lea  
Statsautorisert revisor