



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 798 322
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HALVDAN SVARTESGT 4
Forretningsadresse: c/o Enqvist Eiendomsdrift AS
Konghellegaten 3
0569 OSLO

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: Enqvist Eiendomsdrift AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

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, 13.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		400 218	428 946
Annen driftsinntekt		549 434	427 988
Sum inntekter		949 652	856 934
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		891 960	659 729
Sum kostnader		960 420	716 779
Driftsresultat		-10 768	140 155
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		104	934
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		58 314	69 166
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-58 210	-68 232
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-68 978	71 922
Totalresultat		-68 978	71 922
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond			59 940
Overføringer til/fra annen egenkapital		-68 978	11 982
Sum overføringer og disponeringer		-68 978	71 922



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		167 780	36 979
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		106 513	386 735
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		106 513	386 735
Sum omløpsmidler		274 293	423 714
SUM EIENDELER		274 293	423 714

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 659 140	-1 590 162
Sum opptjent egenkapital		-1 659 140	-1 590 162
Sum egenkapital		-1 659 140	-1 590 162
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 717 753	1 867 212
Sum annen langsiktig gjeld		1 717 753	1 867 212
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		169 856	22 926
Annen kortsiktig gjeld		45 825	123 738
Sum kortsiktig gjeld		215 680	146 664
Sum gjeld		1 933 433	2 013 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		274 293	423 714



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 335560

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 798 322
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HALVDAN SVARTESGT 4
Forretningsadresse: c/o Enqvist Eiendomsdrift AS
Konghellegaten 3
0569 OSLO

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: Enqvist Eiendomsdrift AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 885 798 322
SAMEIET HALVDAN SVARTESGT 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		400 218	428 946
Annen driftsinntekt		549 434	427 988
Sum inntekter		949 652	856 934
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		891 960	659 729
Sum kostnader		960 420	716 779
Driftsresultat		-10 768	140 155
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		104	934
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		58 314	69 166
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-58 210	-68 232
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-68 978	71 922
Totalresultat		-68 978	71 922
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond			59 940
Overføringer til/fra annen egenkapital		-68 978	11 982
Sum overføringer og disponeringer		-68 978	71 922



Organisasjonsnr: 885 798 322
SAMEIET HALVDAN SVARTESGT 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		167 780	36 979
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		106 513	386 735
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		106 513	386 735
Sum omløpsmidler		274 293	423 714
SUM EIENDELER		274 293	423 714
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 659 140	-1 590 162
Sum opptjent egenkapital		-1 659 140	-1 590 162



Sum egenkapital	-1 659 140	-1 590 162
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 717 753	1 867 212
Sum annen langsiktig gjeld	1 717 753	1 867 212
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	169 856	22 926
Annen kortsiktig gjeld	45 825	123 738
Sum kortsiktig gjeld	215 680	146 664
Sum gjeld	1 933 433	2 013 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	274 293	423 714



Organisasjonsnr: 885 798 322
SAMEIET HALVDAN SVARTESGT 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note



2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8460.00	7050.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	60000.00	50000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	68460.00	57050.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Resultatregnskap

Sameiet Halvdan Svartestgt 4

 Legally signed by
Christopher Hagelund
2022-03-31

 Legally signed by
Torje Kristin Hestenes
2022-03-31

 Legally signed by
Jean Lorange
2022-04-03

 Legally signed by
Torbjørn Sæther
2022-04-03

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		400 218	400 137	428 946
Andre inntekter	2	549 434	803 948	427 988
Sum driftsinntekter		949 652	1 204 085	856 934
Styrehonorar		60 000	60 000	50 000
Andre personalkostnader	3	8 460	8 460	7 050
Kommunale avgifter		187 406	172 183	183 455
Vedlikehold	4	326 965	414 000	92 777
Kollektiv avtale TV/bredbånd		108 429	110 000	106 617
Driftskostnader	5	131 308	135 600	129 515
Honorarer	6	63 500	75 500	80 563
Forsikring		56 962	60 000	49 504
Andre kostnader	7	17 391	9 250	17 299
Sum driftskostnader		960 420	1 044 993	716 779
Driftsresultat		-10 768	159 092	140 155
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		104	0	934
Finanskostnader		58 314	58 000	69 166
Netto finansresultat		-58 210	-58 000	-68 233
Årets resultat		-68 978	101 092	71 922
Overføringer				
Vedlikeholdsfond		0	0	59 940
Overført annen egenkapital		-68 978	0	11 982
Sum overføringer		-68 978	0	71 922



Balanse

Sameiet Halvdan Svartestgt 4

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fyringsoppgjør		128 916	0
Andre fordringer		38 864	36 979
Bankinnskudd mv.	8	106 513	386 735
Sum omløpsmidler		274 293	423 714
Sum eiendeler		274 293	423 714
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-1 961 898	-1 892 920
Vedlikeholdsfond		302 758	302 758
Sum egenkapital	9	-1 659 140	-1 590 162
Gjeld			
Langsiktig gjeld		1 717 753	1 867 212
Sum langsiktig gjeld	10	1 717 753	1 867 212
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		4 541	21 713
Leverandørgjeld		169 856	22 926
Påløpte kostnader		41 284	2 776
Annen kortsiktig gjeld	11	0	99 249
Sum kortsiktig gjeld		215 680	146 664
Sum gjeld		1 933 433	2 013 876
Sum egenkapital og gjeld		274 293	423 714

Oslo, 25.03.2022

Styret for Sameiet Halvdan Svartestgt 4

Jean Lorange
Styreleder

Tonje Kristin Hestenes
Styremedlem

Torbjørn Sæther
Styremedlem

Christopher Hagelund
Styremedlem

Sameiet Halvdan Svartestgt 4 Org.nr. 885798322



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Kapitalinnkalling rørprosjekt	108 850	0	0
Parkering	48 000	66 000	57 200
Vedlikeholdsfond	60 930	60 839	59 940
Andel lån	223 038	208 209	206 148
Kabel-TV	58 050	59 100	57 000
Bredbånd	48 750	49 800	47 700
Andre inntekter	1 816	360 000	0
Sum	549 434	803 948	427 988

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	7 050
Sum	8 460	8 460	7 050

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.



Note 4 Vedlikehold

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Vedl. bygning - utvendig	0	10 000	0
Vedlikehold utearealer	8 971	5 000	26 029
Vedl. bygning - innvendig	0	5 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt	2 819	5 000	0
Vedlikehold VVS	315 125	360 000	46 868
Egenandel forsikring	0	10 000	0
Vedlikehold elektro	50	5 000	13 768
Vedlikehold fyringsanlegg	0	5 000	6 113
Skadedyrbekjempelse	0	4 000	0
Vedlikehold diverse	0	5 000	0
Sum	326 965	414 000	92 777

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Strøm Fellesanl. 23100	10 860	12 000	6 616
Renhold	26 116	28 000	25 668
Skadedyrkontroll	4 716	4 600	4 461
Vaktmestertjenester	82 794	84 000	87 320
Dugnad	6 613	6 000	5 188
Porto	209	1 000	262
Sum	131 308	135 600	129 515

Note 6 Honorarer

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Revisjon	8 125	8 500	7 500
Forretningsførsel	52 000	52 000	50 000
Ekstraarbeid	2 344	0	0
Honorar juridisk bistand	1 031	15 000	23 063
Sum	63 500	75 500	80 563

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Kontingenter	2 320	1 750	9 108
Styreutgifter	10 074	1 000	2 720
Bankomkostninger	4 076	3 500	4 109
EHF-fakturagebyr	70	0	90
Diverse kostnader	848	3 000	1 272
Øreavrunding	3	0	0
Sum	17 391	9 250	17 299



Note 8 Bankinnskudd

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Dnb 1503.48.05595	106 335	201 862
1503 84 69999 vedl fond	178	185 074
Sum	106 513	386 735

Note 9 Egenkapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Annen egenkapital 01.01	-1 892 920	-1 904 903
Årets resultat	-68 978	11 982
Annen egenkapital 31.12	-1 961 898	-1 892 920
Vedlikeholdsfond 01.01	302 758	242 818
Tilført/belastet fra årets resultat	0	59 940
Vedlikeholdsfond 31.12	302 758	302 758
Egenkapital 31.12	-1 659 140	-1 590 162

Udekket tap - negativ egenkapital

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 10 Langsiktig gjeld

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Handelsbanken		
Lånenr 9492.70.25021		
Rente 31.12.2021: 3,82%, løpetid 15 år		
Opprinnelig 2016	2 450 000	2 450 000
Nedbetalt tidligere	582 788	441 362
Nedbetalt i år	149 459	141 426
Saldo lån 25021 pr. 31.12	1 717 753	1 867 212

Kr 723 190 forfaller om mer enn 5 år.



Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Fyringsavregning	0	99 249
Sum	0	99 249

Fyringsoppgjør avregnes årlig per april