



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 12.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 110 663	1 101 108
Sum inntekter		879 638	817 692
Kostnader			
Lønnskostnad	2	44 499	44 499
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	690 262	548 026
Sum kostnader		734 760	592 526
Driftsresultat		375 903	508 581
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 223	195
Sum finansinntekter		4 223	195
Annen rentekostnad		81 765	56 836
Sum finanskostnader		81 765	56 836
Netto finans		77 542	56 641
Ordinært resultat før skattekostnad		298 360	451 942
Ordinært resultat etter skattekostnad		298 360	451 942
Årsresultat		298 360	451 942
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		298 360	451 940
Sum overføringer og disponeringer		298 360	451 940



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	46 890 000	46 940 000
Sum varige driftsmidler		46 890 000	46 940 000
Sum anleggsmidler		46 890 000	46 940 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		96 656	114 071
Sum fordringer		96 656	114 071
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	14	166 001	164 822
Sum investeringer		166 001	164 822
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		518 342	455 995
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		518 342	455 995
Sum omløpsmidler		780 999	734 889
SUM EIENDELER		47 670 999	47 674 889
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		70 000	70 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 587 496	3 289 136
Sum opptjent egenkapital		3 517 496	3 219 136
Sum egenkapital	12	3 587 496	3 289 136
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	2 601 579	2 902 942
Øvrig langsiktig gjeld	13	41 295 511	41 276 535
Sum annen langsiktig gjeld		43 897 090	44 179 477
Sum langsiktig gjeld		43 897 090	44 179 477
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		111 162	106 188
Annen kortsiktig gjeld	14,15	75 252	100 088
Sum kortsiktig gjeld		186 414	206 276
Sum gjeld		44 083 503	44 385 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 670 999	47 674 889
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	43 897 090	44 179 477



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 477155

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 17.06.2023



Organisasjonsnr: 992 931 205
SVERDSTADHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 110 663	1 101 108
Sum inntekter		879 638	817 692
Kostnader			
Lønnskostnad	2	44 499	44 499
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	690 262	548 026
Sum kostnader		734 760	592 526
Driftsresultat		375 903	508 581
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 223	195
Sum finansinntekter		4 223	195
Annen rentekostnad		81 765	56 836
Sum finanskostnader		81 765	56 836
Netto finans		77 542	56 641
Ordinært resultat før skattekostnad		298 360	451 942
Ordinært resultat etter skattekostnad		298 360	451 942
Årsresultat		298 360	451 942
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		298 360	451 940
Sum overføringer og disponeringer		298 360	451 940



Organisasjonsnr: 992 931 205
SVERDSTADHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2022	2021
--	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	46 890 000	46 940 000
Sum varige driftsmidler		46 890 000	46 940 000

Sum anleggsmidler		46 890 000	46 940 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		96 656	114 071
Sum fordringer		96 656	114 071

Investeringer

Andre finansielle instrumenter	14	166 001	164 822
Sum investeringer		166 001	164 822

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		518 342	455 995
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		518 342	455 995

Sum omløpsmidler		780 999	734 889
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		47 670 999	47 674 889
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		70 000	70 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		3 587 496	3 289 136
Sum opptjent egenkapital		3 517 496	3 219 136

Sum egenkapital	12	3 587 496	3 289 136
-----------------	----	-----------	-----------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	2 601 579	2 902 942
Øvrig langsiktig gjeld	13	41 295 511	41 276 535
Sum annen langsiktig gjeld		43 897 090	44 179 477
Sum langsiktig gjeld		43 897 090	44 179 477
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		111 162	106 188
Annen kortsiktig gjeld	14,15	75 252	100 088
Sum kortsiktig gjeld		186 414	206 276
Sum gjeld		44 083 503	44 385 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 670 999	47 674 889
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	43 897 090	44 179 477



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 2022 Sverdstadhagen borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	528 613	384 844
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	298 360	451 940
Kjøp / salg anleggsmidler	50 000	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-301 363	-444 183
Endringer i andre langsiktige poster	18 975	136 012
B. Årets endring disponible midler	65 973	143 769
C. Disponible midler	594 586	528 613
Spesifikasjon av disponible midler:		
Måleravregning	166 001	164 822
Forskuddsbetalte forsikr.premie	73 974	69 261
Andre forskuddsbet. kostnader	22 682	44 810
Bank IN betalinger	51	0
Driftskonto	421 348	409 769
Andre bankinnskudd	96 943	46 227
Leverandører	-111 162	-106 188
Mellomregning finansieringsforetak	-4 802	0
Påløpte energikostnader	0	-33 488
Måleravregning	-70 450	-66 600
Disponible midler	594 586	528 613

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



Resultatregnskap 2022 Sverdstadhagen borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	879 638	817 692	858 897	967 180
Sum leieinntekt		879 638	817 692	858 897	967 180
Sum inntekt		879 638	817 692	858 897	967 180
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	5 499	5 499	5 499	5 499
Styrehonorar	2	39 000	39 000	39 000	39 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	95 738	43 018	80 000	110 000
Kostnad eiendom/lokale	5	77 367	64 540	82 377	77 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	137 172	127 984	132 719	141 346
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	5 625	5 625	5 625	5 938
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	1 534	0	2 000	2 500
Reparasjon og vedlikehold	9	145 378	89 446	143 000	294 000
Revisjonshonorar		4 522	4 381	4 528	4 823
Forretningsførerhonorar		38 501	37 127	38 502	39 618
Andre honorar	10	14 123	12 588	12 858	13 185
Kontorkostnad		3 367	339	1 000	1 000
TV/bredbånd		89 864	89 040	92 400	92 400
Kontingent og gaver		4 625	4 200	4 200	4 200
Forsikring		70 120	66 862	70 165	75 171
Andre kostnader	11	2 326	2 876	3 767	5 878
Sum kostnad		734 760	592 526	717 640	911 557
Driftsresultat før IN		144 878	225 165	141 257	55 623
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		231 025	283 416	0	0
Driftsresultat etter IN		375 903	508 581	141 257	55 623
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		4 223	195	0	0
Rentekostnad		81 765	56 836	59 488	105 098
Netto finansposter		77 542	56 641	59 488	105 098
Årsresultat		298 360	451 940	81 769	-49 475
Overført til/fra annen egenkapital		298 360	451 940	14 000	0
SUM OVERFØRINGER		298 360	451 940	14 000	0



Balanse 2022 Sverdstadhagen borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	5 700 000	5 700 000
Bygninger	3	38 075 000	38 075 000
Garasjer	3	3 115 000	3 165 000
Sum anleggsmidler		46 890 000	46 940 000
Omløpsmidler			
Kostnader til avregning	14	166 001	164 822
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		96 656	114 071
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		518 342	455 995
Sum omløpsmidler		780 999	734 889
SUM EIENDELER		47 670 999	47 674 889



Balanse 2022 Sverdstadhagen borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		70 000	70 000
Sum innskutt egenkapital		70 000	70 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 517 496	3 219 136
Sum opptjent egenkapital		3 517 496	3 219 136
Sum egenkapital	12	3 587 496	3 289 136
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	2 601 579	2 902 942
Borettsinnskudd		26 195 000	26 195 000
Garasje innskudd		3 000 000	3 000 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	12 100 511	12 081 535
Sum langsiktig gjeld		43 897 090	44 179 477
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		111 162	106 188
Kostnader til avregning	14	70 450	66 600
Annen kortsiktig gjeld	15	4 802	33 488
Sum kortsiktig gjeld		186 414	206 276
Sum gjeld		44 083 503	44 385 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 670 999	47 674 889
Pantstillelser	16	43 897 090	44 179 477

Sted: _____

Dato: _____

Jon-Erik Falkenthal
StyrelederSvein Erik Skoli
StyremedlemGunnar Myhre Johansen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2022 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.

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 2022 Sverdstadhagen borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	616 588	567 084
3609 Leie parkering	31 650	30 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	92 400	89 040
3650 Innkrevde felleskostn. renter	83 124	54 102
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	52 636	73 626
3690 Andre leieinntekter	3 240	3 240
Sum	879 638	817 692

Konto 3690 er inntekter for strøm til fryser i boder.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	5 499	5 499
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	39 000	39 000
Sum	44 499	44 499

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Garasjer	Garasjeplass	Garasjeplass
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	50 000
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 075 000	5 700 000	3 000 000	115 000	0
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	0
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.

Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	95 738	43 018
Sum	95 738	43 018

Konto 6200 gjelder avregning av kostnad for 2021.



Noter årsregnskap 2022 Sverdstadhagen borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6360 Annet renhold	20 429	5 662
6361 Fast renhold	20 109	17 309
6364 Matteleie	6 891	6 375
6391 Snømåking/strøing/feiling	9 450	14 175
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	20 489	21 019
Sum	77 367	64 540

Konto 6360 gjelder høytrykksspyling av vegger og terrasser.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	137 172	127 984
Sum	137 172	127 984

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
Sum	5 625	5 625

Konto 6420 gjelder Bevar HMS.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	139	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	464	0
6552 Driftsmateriell	931	0
Sum	1 534	0

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	33 335	7 728
6603 Vedlikehold elektro	1 980	988
6611 Vedlikehold heiser	32 880	37 609
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	4 595
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	54 350	19 039
6643 Glassarbeid/Vindu	16 950	0
6648 Vedlikehold dører og porter	5 882	19 488
Sum	145 378	89 446

Konto 6601 gjelder sliping og priming av gulv før flislegging.
Konto 6621 gjelder kanalrens og service på boligaggregater.

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



Noter årsregnskap 2022 Sverdstadhagen borettslag

Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	14 123	12 588
Sum	14 123	12 588

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

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	1 120	1 147
7719 Møter, div. styret	0	292
7770 Betalingskostnader	985	996
7773 Omkostninger innkreving	174	155
7790 Andre kostnader	0	286
7795 Husleietap	47	0
Sum	2 326	2 876



Noter årsregnskap 2022 Sverdstadhagen borettslag

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	70 000	0	70 000
Sum innskutt egenkapital	70 000	0	70 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 219 136	298 360	3 517 496
Sum opptjent egenkapital	3 219 136	298 360	3 517 496
Sum egenkapital	3 289 136	298 360	3 587 496

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP, Filial i Norge 62728217370
Lånenummer:	
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	4.30 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2052
Opprinnelig lånebeløp:	18 500 000
Lånesaldo 01.01:	2 902 942
Avdrag i perioden:	301 363
Lånesaldo 31.12:	2 601 579
Saldo 5 år frem i tid:	2 372 723
Andelssaldo 01.01:	12 081 535
Innbetalt IN i perioden:	250 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	231 025
Andelssaldo 31.12:	12 100 511
Sum pantegjeld for lån:	14 702 090

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62728217370	1	1 091 531	1 091 531
	1	839 640	839 640
	1	423 162	423 162
	1	247 246	247 246



Noter årsregnskap 2022 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 2022 Sverdstadhagen borettslag

Note 14 - Kostnader til avregning

	2022
A konto innbet. fjernvarme	70 450
Kostnader fjernvarme	-166 001
Sum beløp til avregning, januar-desember	-95 551

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	0	33 488
2985 Mellomregning finansieringsforetak	4 802	0
Sum	4 802	33 488

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	17 702 090
Innskuddskapital	26 195 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	43 897 090
Bokført verdi av pantsatt eiendom	46 890 000

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.)	16.03.2023
Styremedlem	Gunnar Myhre Johansen (sign.)	16.03.2023
Styremedlem	Svein Erik Skoli (sign.)	16.03.2023



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Sverdstadhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sverdstadhagen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 - Sverdstadhagen 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 regnskapsestimatene 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, 23. mars 2023
KPMG AS

Frode Bohlin Lea
Statsautorisert revisor