



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 543 591  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SVARTDALSVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

### 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: Liv Kummen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 150 148	2 002 944
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 150 148</b>	<b>2 002 944</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	15 908	15 908
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10	1 033 722	1 298 345
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 106 680</b>	<b>1 371 302</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 043 468</b>	<b>631 642</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 266	1 077
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 266</b>	<b>1 077</b>
Annen rentekostnad		352 785	244 747
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>352 785</b>	<b>244 747</b>
<b>Netto finans</b>		<b>349 519</b>	<b>243 669</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>693 949</b>	<b>387 971</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>693 949</b>	<b>387 971</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>693 949</b>	<b>387 973</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		693 949	387 973
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>693 949</b>	<b>387 973</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	9 411 478	9 411 478
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	120 633	136 541
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 532 111</b>	<b>9 548 019</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 532 111</b>	<b>9 548 018</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 086	11 784
Andre fordringer	11	408 952	321 238
<b>Sum fordringer</b>		<b>423 038</b>	<b>333 022</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		231 465	405 549
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>231 465</b>	<b>405 549</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>654 504</b>	<b>738 571</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 186 615</b>	<b>10 286 590</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-9 192 773	-9 886 722



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 195 273</b>	<b>-9 889 222</b>
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>-9 192 773</b>	<b>-9 886 722</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	14 631 610	15 299 484
Øvrig langsiktig gjeld		4 412 500	4 412 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 044 110</b>	<b>19 711 984</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 044 110</b>	<b>19 711 984</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		320 450	416 249
Skyldige offentlige avgifter		0	27 650
Annen kortsiktig gjeld		14 827	17 429
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>335 277</b>	<b>461 328</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 379 388</b>	<b>20 173 311</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 186 615</b>	<b>10 286 590</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	14	19 044 110	19 711 984



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 472518

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 543 591  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SVARTDALSVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

#### 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: Liv Kummen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

#### 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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 948 543 591  
SVARTDALSV EIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 150 148	2 002 944
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 150 148</b>	<b>2 002 944</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	15 908	15 908
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	1 033 722	1 298 345
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 106 680</b>	<b>1 371 302</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 043 468</b>	<b>631 642</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 266	1 077
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 266</b>	<b>1 077</b>
Annen rentekostnad		352 785	244 747
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>352 785</b>	<b>244 747</b>
<b>Netto finans</b>		<b>349 519</b>	<b>243 669</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>693 949</b>	<b>387 971</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>693 949</b>	<b>387 971</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>693 949</b>	<b>387 973</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		693 949	387 973
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>693 949</b>	<b>387 973</b>





<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	14 631 610	15 299 484
Øvrig langsiktig gjeld		4 412 500	4 412 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 044 110</b>	<b>19 711 984</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 044 110</b>	<b>19 711 984</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		320 450	416 249
Skyldige offentlige avgifter		0	27 650
Annen kortsiktig gjeld		14 827	17 429
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>335 277</b>	<b>461 328</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 379 388</b>	<b>20 173 311</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 186 615</b>	<b>10 286 590</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	14	19 044 110	19 711 984



Organisasjonsnr: 948 543 591  
SVARTDALSV EIEN 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 Svartdalsveien Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>277 244</b>	<b>591 891</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	693 949	387 973
Tilbakeføring av avskrivning	15 908	15 908
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-667 873	-718 528
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>41 983</b>	<b>-314 647</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>319 226</b>	<b>277 244</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Restansekonto	14 086	11 784
Mellomregning finansieringsforetak	0	7 033
Andre kortsiktige fordringer	328	1 010
Forskuddsbetalte forsikr.premie	299 707	224 492
Andre forskuddsbet. kostnader	108 917	88 703
Driftskonto	231 465	384 949
Bankinnskudd skattetrekk	0	20 600
Leverandører	-320 450	-416 249
Skattetrekk ansatte	0	-20 600
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	-7 050
Påløpne renter langsiktig gjeld	-8 224	-4 510
Forskudd / overdekning	-6 603	-12 919
<b>Disponible midler</b>	<b>319 226</b>	<b>277 244</b>

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



## Resultatregnskap 2022 Svartdalsveien Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	2 150 148	2 002 944	2 086 321	2 261 188
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>2 150 148</b>	<b>2 002 944</b>	<b>2 086 321</b>	<b>2 261 188</b>
<b>Annen inntekt</b>					
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 150 148</b>	<b>2 002 944</b>	<b>2 086 321</b>	<b>2 261 188</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	7 050	7 050	7 050	7 050
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	3	15 908	15 908	15 907	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	46 370	66 951	80 000	65 000
Kostnad eiendom/lokale	5	43 504	47 932	41 000	45 100
Kommunale avgifter/renovasjon	6	194 531	186 333	192 000	224 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	8 952	11 499	4 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	8	272 705	355 463	95 000	70 000
Revisjonshonorar		4 931	4 778	5 000	5 300
Forretningsførerhonorar		88 547	85 388	88 000	91 000
Andre honorar	9	38 884	287 891	30 800	5 500
Kontorkostnad		3 365	3 289	1 000	3 000
TV/bredbånd		93 972	84 972	88 000	100 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		240	0	0	0
Kontingent og gaver		9 019	10 150	8 500	9 000
Forsikring		226 578	151 665	227 504	301 900
Andre kostnader	10	2 124	2 034	5 500	4 500
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 106 680</b>	<b>1 371 302</b>	<b>939 261</b>	<b>986 350</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 043 468</b>	<b>631 642</b>	<b>1 147 060</b>	<b>1 274 838</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		3 266	1 077	0	0
Rentekostnad		352 785	244 747	230 858	425 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>349 519</b>	<b>243 669</b>	<b>230 858</b>	<b>425 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>693 949</b>	<b>387 973</b>	<b>916 202</b>	<b>849 838</b>
Overført til/fra annen egenkapital		693 949	387 973	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>693 949</b>	<b>387 973</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2022 Svartdalsveien Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	3	140 704	140 704
Bygninger	3	9 270 774	9 270 774
Andre driftsmidler	3	120 633	136 541
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 532 111</b>	<b>9 548 018</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		14 086	11 784
Andre kortsiktige fordringer	11	328	8 043
Forskuddsbetalte kostnader		408 624	313 195
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		231 465	405 549
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>654 504</b>	<b>738 571</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 186 615</b>	<b>10 286 590</b>



## Balanse 2022 Svartdalsveien Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		2 500	2 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-9 195 273	-9 889 222
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 195 273</b>	<b>-9 889 222</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>-9 192 773</b>	<b>-9 886 722</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	13	14 631 610	15 299 484
Borettssinnskudd		4 412 500	4 412 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 044 110</b>	<b>19 711 984</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 603	12 919
Leverandørgjeld		320 450	416 249
Skyldig off. myndigheter		0	27 650
Påløpne renter		8 224	4 510
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>335 277</b>	<b>461 328</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 379 388</b>	<b>20 173 311</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 186 615</b>	<b>10 286 590</b>
Pantstillelser	14	19 044 110	19 711 984

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

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

\_\_\_\_\_  
Liv Kummen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Inger Dehli  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Thomas Olsen  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2022 Svartdalsveien 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.



## Noter årsregnskap 2022 Svartdalsveien Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 119 228	1 046 040
3609 Leie parkering	500	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	336 609	239 406
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	693 811	717 498
<b>Sum</b>	<b>2 150 148</b>	<b>2 002 944</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	50 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>57 050</b>	<b>57 050</b>

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

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter/eiendom	Boligeiendommer (inkl.tomt)	Varmekabler takrenner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	140 704	9 270 774	159 076
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	140 704	9 270 774	159 076
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	38 443
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	140 704	9 270 774	120 633
Årets avskrivninger :	0	0	15 908
Anskaffelsesår :	1980	1980	2020
Antatt levetid i år :			10

Borettslaget består av 25 andeler.  
Eiendommer er oppført på g.nr 148, b.nr 393 i Oslo kommune. Eiertomt på 3030 kvm.  
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring. Polisenr. 586830.

### Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	46 370	66 951
<b>Sum</b>	<b>46 370</b>	<b>66 951</b>

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.



## Noter årsregnskap 2022 Svartdalsveien Borettslag

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 500
6360 Annet renhold	111	3 297
6391 Snømaking/strøing/feiling	35 649	32 696
6392 Containerleie/tømming	3 490	8 543
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	4 254	1 896
<b>Sum</b>	<b>43 504</b>	<b>47 932</b>

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	194 531	186 333
<b>Sum</b>	<b>194 531</b>	<b>186 333</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	1 899	6 155
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	119
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	300	0
6552 Driftsmateriell	6 753	5 225
<b>Sum</b>	<b>8 952</b>	<b>11 499</b>

Konto 6500 gjelder innkjøp av slangetrommel.

Konto 6552 gjelder lister til plater i trappeoppgang.



## Noter årsregnskap 2022 Svartdalsveien Borettslag

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	13 859	18 064
6603 Vedlikehold elektro	20 333	-25 017
6605 Vedlikehold fellesanlegg	45 564	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	625	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	38 504	0
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	119 389	17 429
6642 Snekkerarbeid	0	39 000
6643 Glassarbeid/Vindu	0	10 998
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	276 488
6646 Mur, betong og grunnarbeid	1 583	0
6648 Vedlikehold dører og porter	4 054	8 501
6663 Vedlikehold ventilasjon	23 750	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	1 515	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	3 530	0
<b>Sum</b>	<b>272 705</b>	<b>355 463</b>

Konto 6605 gjelder montering av ladeanlegg til elbil.  
Konto 6621 gjelder kanalrens avtrekksventilasjon.  
Konto 6641 gjelder hovedsaklig maling av terrasse.  
Konto 6663 gjelder bytte av vifte og dør.  
Konto 6690 og 6692 gjelder lister til plater i trappeoppgang.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

### Note 9 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 019	3 401
6716 Honorarkostnader øvrige	0	153 688
6720 Juridisk honorar	34 519	5 555
6730 Teknisk honorar	0	124 006
6750 Vakthold	1 346	1 241
<b>Sum</b>	<b>38 884</b>	<b>287 891</b>

Konto 6714 gjelder e-post i Portalen for 2022.  
Konto 6720 gjelder juridisk bistand vedr tvistesak.



Noter årsregnskap 2022 Svartdalsveien Borettslag

**Note 10 - Andre kostnader**

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	668	740
7770 Betalingskostnader	986	970
7772 Omkostninger inkasso	0	35
7773 Omkostninger innkreving	478	289
7795 Husleietap	-9	0
<b>Sum</b>	<b>2 124</b>	<b>2 034</b>

**Note 11 - Andre kortsiktige fordringer**

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	7 033
1570 Andre kortsiktige fordringer	328	1 010
<b>Sum</b>	<b>328</b>	<b>8 043</b>

Konto 1570 gjelder renter fra Klare Finans for 2022 som blir innbetalt i 2023.



## Noter årsregnskap 2022 Svartdalsveien Borettslag

### Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 500	0	2 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 500</b>	<b>0</b>	<b>2 500</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-9 889 222	693 949	-9 195 273
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-9 889 222</b>	<b>693 949</b>	<b>-9 195 273</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-9 886 722</b>	<b>693 949</b>	<b>-9 192 773</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.



## Noter årsregnskap 2022 Svartdalsveien Borettslag

### Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Formål:	ferdigstille vedlikehold av terrasser		
Lånenummer:	<b>16363148526</b>	<b>12131768476</b>	<b>114854649</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2015	2003
Rentesats:	3.79 %	3.79 %	1.732 %
Beregnet innfridd:	30.09.2045	30.09.2040	01.02.2028
Opprinnelig lånebeløp:	7 430 000	8 914 593	2 824 294
Lånesaldo 01.01:	7 184 116	7 105 961	1 009 407
Avdrag i perioden:	220 248	296 445	151 180
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>6 963 868</b>	<b>6 809 516</b>	<b>858 227</b>
Saldo 5 år frem i tid:	5 927 281	5 353 541	83 435

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114854649	13	37 017	481 221
	3	35 133	105 399
	3	32 049	96 147
	1	30 453	30 453
	4	29 302	117 208
	1	27 802	27 802
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131768476	13	293 706	3 818 178
	3	278 759	836 277
	3	254 292	762 876
	1	241 629	241 629
	4	232 490	929 960
	1	220 589	220 589
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363148526	13	300 364	3 904 732
	3	285 078	855 234
	3	260 056	780 168
	1	247 106	247 106
	4	237 760	951 040
	1	225 589	225 589

Lån 1213.17.68476 i Dnb er tatt opp for å refinansiere lån 1211.36.47211 i Dnb og finansiere rehabiliteringskostnadene i selskapet. Annuitetslån med kvartalsvise terminforfall og skal være innfridd i 2040.

Lån 11485649 i Husbanken. Annuitetslån med halvårlige forfall og flytende rente. Forventet innfridd i 2028.

Lån 1636.31.48526 i Dnb er tatt opp for å refinansiere lån 1213.92.84672 og finansiere ferdigstilling av vedlikehold terrasser. Annuitetslån med kvartalsvise terminforfall og flytende rente. Forventet innfridd i 2045



Noter årsregnskap 2022 Svartdalsveien Borettslag

**Note 14 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2022**

Bokført langsiktig gjeld	14 631 610
Innskuddskapital	4 412 500
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>19 044 110</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>9 411 478</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på 4 415 000,-  
Bokført verdi fremgår av regnskapet. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.



Resultat og balanse med noter for Svartdalsveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Svartdalsveien Borettslag**

Styreleder	Liv Kummen (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Inger Dehli (sign.)	17.03.2023
Styremedlem	Thomas Olsen (sign.)	21.03.2023



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 Svartdalsveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Svartdalsveien 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 - Svartdalsveien 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, 24. mars 2023  
KPMG AS

Thomas Alfheim  
Statsautorisert revisor