



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	985 734 593
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	SVARTSRØD 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:	Vigdis Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.05.2023

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	816 787	811 437
<b>Sum inntekter</b>		<b>695 945</b>	<b>690 021</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	15 974	0
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	282 074	775 418
<b>Sum kostnader</b>		<b>298 047</b>	<b>775 418</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>518 740</b>	<b>36 019</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 210	1 398
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 210</b>	<b>1 398</b>
Annen rentekostnad		46 843	34 285
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>46 843</b>	<b>34 285</b>
<b>Netto finans</b>		<b>42 633</b>	<b>32 887</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>476 106</b>	<b>3 132</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>476 106</b>	<b>3 132</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>476 106</b>	<b>3 132</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		476 107	3 132
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>476 107</b>	<b>3 132</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	16 351 888	16 229 450
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>16 351 888</b>	<b>16 229 450</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 351 888</b>	<b>16 229 450</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	12	64 637	59 780
<b>Sum fordringer</b>		<b>64 637</b>	<b>59 780</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		463 306	507 519
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>463 306</b>	<b>507 519</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>527 942</b>	<b>567 299</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 879 830</b>	<b>16 796 749</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 110 984	4 634 877
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 109 784</b>	<b>4 633 677</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>5 110 984</b>	<b>4 634 877</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	3 729 491	4 150 206
Øvrig langsiktig gjeld	14	7 963 658	7 941 850
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 693 149</b>	<b>12 092 056</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 693 149</b>	<b>12 092 056</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		74 013	68 589
Annen kortsiktig gjeld	15	1 684	1 227
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>75 697</b>	<b>69 816</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 768 846</b>	<b>12 161 872</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 879 830</b>	<b>16 796 749</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	11 693 149	12 092 056



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 475570

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 985 734 593  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SVARTSRØD 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: Vigdis Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

**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, 15.06.2023



Organisasjonsnr: 985 734 593  
SVARTSRØD 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	816 787	811 437
<b>Sum inntekter</b>		<b>695 945</b>	<b>690 021</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	15 974	0
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	282 074	775 418
<b>Sum kostnader</b>		<b>298 047</b>	<b>775 418</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>518 740</b>	<b>36 019</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 210	1 398
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 210</b>	<b>1 398</b>
Annen rentekostnad		46 843	34 285
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>46 843</b>	<b>34 285</b>
<b>Netto finans</b>		<b>42 633</b>	<b>32 887</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>476 106</b>	<b>3 132</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>476 106</b>	<b>3 132</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>476 106</b>	<b>3 132</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		476 107	3 132
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>476 107</b>	<b>3 132</b>



Organisasjonsnr: 985 734 593  
SVARTSRØD BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

3

16 351 888

16 229 450

Sum varige driftsmidler

16 351 888

16 229 450

Sum anleggsmidler

16 351 888

16 229 450

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer

12

64 637

59 780

Sum fordringer

64 637

59 780

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

463 306

507 519

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

463 306

507 519

Sum omløpsmidler

527 942

567 299

SUM EIENDELER

16 879 830

16 796 749

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

1 200

1 200

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

5 110 984

4 634 877

Sum opptjent egenkapital

5 109 784

4 633 677

Sum egenkapital

13

5 110 984

4 634 877

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

14

3 729 491

4 150 206

Øvrig langsiktig gjeld

14

7 963 658

7 941 850



Sum annen langsiktig gjeld		11 693 149	12 092 056
Sum langsiktig gjeld		11 693 149	12 092 056
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		74 013	68 589
Annen kortsiktig gjeld	15	1 684	1 227
Sum kortsiktig gjeld		75 697	69 816
Sum gjeld		11 768 846	12 161 872
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		16 879 830	16 796 749
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	11 693 149	12 092 056



Organisasjonsnr: 985 734 593  
SVARTSRØD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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

**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 Svartsrød Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>497 483</b>	<b>581 366</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	476 107	3 132
Kjøp / salg anleggsmidler	-122 438	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-420 715	-287 295
Endringer i andre langsiktige poster	21 808	200 280
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-45 238</b>	<b>-83 883</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>452 245</b>	<b>497 483</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Andre kortsiktige fordringer	803	0
Forsuddsbetalte forsikr.premie	63 834	59 780
Bank IN betalinger	45	0
Andre bankinnskudd	346 457	423 093
Driftskonto	116 805	84 426
Leverandører	-74 013	-68 589
Andre påløpte kostnader	0	-1 227
Påløpte energikostnader	-1 684	0
<b>Disponible midler</b>	<b>452 245</b>	<b>497 483</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslaget har en egen bankkonto for avsetning til øremerkede midler, med en saldo pr 31.12.2022 på kr 346 456,67.



## Resultatregnskap 2022 Svartsrød Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	695 945	690 021	692 304	714 644
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>695 945</b>	<b>690 021</b>	<b>692 304</b>	<b>714 644</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>695 945</b>	<b>690 021</b>	<b>692 304</b>	<b>714 644</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	1 974	0	0	1 974
Styrehonorar	2	14 000	0	0	14 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	16 604	12 170	12 000	20 000
Kostnad eiendom/lokale	5	10 038	13 867	13 000	21 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	99 238	92 898	96 150	105 700
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	5 625	5 625	5 625	5 950
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	4 149	1 107	1 500	5 000
Reparasjon og vedlikehold	9	37 994	539 151	172 600	89 747
Revisjonshonorar		4 447	4 309	4 463	4 800
Forretningsførerhonorar		28 824	27 796	28 824	29 700
Andre honorar	10	7 763	15 375	6 990	6 950
Kontorkostnad		1 015	519	500	1 500
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		369	0	500	0
Kontingent og gaver		3 600	4 010	4 100	4 100
Forsikring		60 472	56 042	60 559	64 629
Andre kostnader	11	1 936	2 549	3 189	4 150
<b>Sum kostnad</b>		<b>298 047</b>	<b>775 418</b>	<b>410 000</b>	<b>379 200</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>397 898</b>	<b>-85 397</b>	<b>282 304</b>	<b>335 444</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		120 842	121 416	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>518 740</b>	<b>36 019</b>	<b>282 304</b>	<b>335 444</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		4 210	1 398	0	0
Rentekostnad		46 843	34 285	28 938	62 388
<b>Netto finansposter</b>		<b>42 633</b>	<b>32 887</b>	<b>28 938</b>	<b>62 388</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>476 107</b>	<b>3 132</b>	<b>253 366</b>	<b>273 056</b>
Overført til/fra annen egenkapital		476 107	3 132	57 200	0
Andre overføringer		0	0	-100 000	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>476 107</b>	<b>3 132</b>	<b>-42 800</b>	<b>0</b>



## Balanse 2022 Svartsrød Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	3	1 056 000	1 056 000
Bygninger	3	14 687 700	14 687 700
Påkostninger	3	248 188	125 750
Garasjer	3	360 000	360 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 351 888</b>	<b>16 229 450</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	12	803	0
Forskuddsbetalte kostnader		63 834	59 780
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		463 306	507 519
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>527 942</b>	<b>567 299</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 879 830</b>	<b>16 796 749</b>



## Balanse 2022 Svartsrød Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 109 784	4 633 677
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 109 784</b>	<b>4 633 677</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>5 110 984</b>	<b>4 634 877</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	14	3 729 491	4 150 206
Borettsinnskudd		5 928 800	5 928 800
Garasje innskudd		313 000	313 000
IN nedbetalt fellesgjeld	14	1 721 858	1 700 050
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 693 149</b>	<b>12 092 056</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		74 013	68 589
Annen kortsiktig gjeld	15	1 684	1 227
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>75 697</b>	<b>69 816</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 768 846</b>	<b>12 161 872</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 879 830</b>	<b>16 796 749</b>
Pantstillelser	16	11 693 149	12 092 056

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

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

\_\_\_\_\_  
Vigdís Myhre  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Frida Emilie Strand  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Ann Kristin Nilsen  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2022 Svartsrød 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.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

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 Svartsrød Borettslag

**Note 1 - Innkrevde felleskostnader**

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	360 000	360 000
3609 Leie parkering	7 200	7 200
3618 Leietillegg strøm	5 284	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	46 796	32 369
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	276 666	290 452
<b>Sum</b>	<b>695 945</b>	<b>690 021</b>

Konto 3618 Elbil lading.

**Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar**

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	1 974	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	14 000	0
<b>Sum</b>	<b>15 974</b>	<b>0</b>

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



## Noter årsregnskap 2022 Svartsrød Borettslag

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning 8 stk leiligheter	Påkostning takoverbygg	Garasje 2004	Bygning 4 stk leiligheter	Garasje 2006
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 056 000	8 558 633	125 750	172 000	6 129 067	188 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 056 000	8 558 633	125 750	172 000	6 129 067	188 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 056 000	8 558 633	125 750	172 000	6 129 067	188 000
Anskaffelsesår :	2004	2004	2005	2004	2006	2006
Antatt levetid i år :						

	Infrastruktur lading Elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	122 438
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	122 438
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	122 438
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 12 andeler.  
Eiendommen er oppført på g.nr 107, b.nr 52 og b.nr 66 i Sandefjord kommune. Eiertomt på 4 694 kvm.  
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561541.

### Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	16 604	12 170
<b>Sum</b>	<b>16 604</b>	<b>12 170</b>

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6390 Andre driftskostnader	980	0
6391 Snømåking/strøing/feieing	4 582	13 125
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 476	742
<b>Sum</b>	<b>10 038</b>	<b>13 867</b>

Konto 6390 Radonmåling.



Noter årsregnskap 2022 Svartsrød Borettslag

**Note 6 - Kommunale avgifter**

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	99 238	92 898
<b>Sum</b>	<b>99 238</b>	<b>92 898</b>

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

	2022	2021
6420 Bevar HMS	5 625	5 625
<b>Sum</b>	<b>5 625</b>	<b>5 625</b>

**Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	4 149	1 107
<b>Sum</b>	<b>4 149</b>	<b>1 107</b>

Konto 6500 Slange m/kobling, Stihl høytrykksvasker.

**Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold**

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	3 751	81 457
6602 Vedlikehold VVS	0	8 063
6610 Andre vaktmestertjenester	5 732	0
6620 Vedlikehold utstyr	1 600	0
6641 Malerarbeider	0	445 232
6648 Vedlikehold dører og porter	0	4 400
6663 Vedlikehold ventilasjon	26 910	0
<b>Sum</b>	<b>37 994</b>	<b>539 151</b>

Konto 6601 Byttet låskasse.

Konto 6610 Byttet lyskilde i lysmast.

Konto 6620 Service gressklipper.

Konto 6663 Ventilasjonsrens leiligheter.

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

**Note 10 - Andre honorar**

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 763	6 750
6730 Teknisk honorar	0	8 625
<b>Sum</b>	<b>7 763</b>	<b>15 375</b>

Konto 6714 Tilleggstjeneste lønn, IN avtale.



Noter årsregnskap 2022 Svartsrød Borettslag

**Note 11 - Andre kostnader**

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	537	0
7719 Møter, div. styret	0	1 416
7770 Betalingskostnader	1 010	971
7771 Andre gebyrer	0	35
7773 Omkostninger innkreving	138	130
7790 Andre kostnader	251	0
7795 Tap ved avregning	0	-3
<b>Sum</b>	<b>1 936</b>	<b>2 549</b>

Konto 7790 Korrigering renter lån.

**Note 12 - Andre kortsiktige fordringer**

	2022	2021
1570 Andre kortsiktige fordringer	803	0
<b>Sum</b>	<b>803</b>	<b>0</b>

Konto 1570 Elbil lading.



## Noter årsregnskap 2022 Svartsrød Borettslag

### Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 200	0	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 200</b>	<b>0</b>	<b>1 200</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	4 633 677	476 107	5 109 784
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 633 677</b>	<b>476 107</b>	<b>5 109 784</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 634 877</b>	<b>476 107</b>	<b>5 110 984</b>

### Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	<b>11492060 20</b>	<b>11492060 10</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2006	2004
Rentesats:	1.729 %	1.729 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2036	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000	6 060 000
Lånesaldo 01.01:	2 005 459	2 144 747
Avdrag i perioden:	264 790	155 925
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 740 669</b>	<b>1 988 822</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 170 128	1 200 754
Andelssaldo 01.01:	468 910	1 231 140
Innbetalt IN i perioden:	142 650	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	31 337	89 505
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>580 223</b>	<b>1 141 635</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>2 320 892</b>	<b>3 130 457</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11492060 10	3	423 593	1 270 779
	1	371 935	371 935
	1	346 107	346 107
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11492060 20	3	580 223	1 740 669



**Noter årsregnskap 2022 Svartsrød Borettslag**

---

**Langsiktig gjeld**

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 nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2022 Svartsrød Borettslag

### Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	1 684	0
2980 Andre påløpte kostnader	0	1 227
<b>Sum</b>	<b>1 684</b>	<b>1 227</b>

### Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	5 764 349
Innskuddskapital	5 928 800
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>11 693 149</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>16 351 888</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 5 928 800,-. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.  
Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (påløpte ikke forfalt renter og omkostninger) som låntaker måtte ha eller få overfor långiver. Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.



Resultat og balanse med noter for Svartsrød Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Svartsrød Borettslag**

Styreleder	Vigdis Myhre (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Ann Kristin Nilsen (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Frida Emilie Strand (sign.)	14.03.2023



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 Svartsrød Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Svartsrød 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 - Svartsrød 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, 16. mars 2023  
KPMG AS

Frode Bohlin Lea  
Statsautorisert revisor