



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 331 476
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 22.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 465 265	8 748 787
Sum inntekter		7 465 265	8 748 787
Kostnader			
Lønnskostnad		93 106	93 106
Annen driftskostnad		1 982 512	1 959 511
Sum kostnader		2 075 618	2 052 617
Driftsresultat		5 389 647	6 696 170
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		55 007	16 378
Sum finansinntekter		55 007	16 378
Annen finanskostnad		2 200 129	1 305 153
Sum finanskostnader		2 200 129	1 305 153
Netto finans		-2 145 122	-1 288 775
Resultat før skattekostnad		3 244 525	5 407 395
Årsresultat		3 244 525	5 407 395
Totalresultat		3 244 525	5 407 395
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 244 525	5 407 395
Sum overføringer og disponeringer		3 244 525	5 407 395



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		166 800 000	166 800 000
Sum varige driftsmidler		166 800 000	166 800 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		166 800 000	166 800 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		138 048	196 556
Sum fordringer		138 048	196 556
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 675 530	2 138 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 675 530	2 138 931
Sum omløpsmidler		2 813 578	2 335 487
SUM EIENDELER		169 613 578	169 135 487

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		270 000	270 000
Sum innskutt egenkapital		270 000	270 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		77 987 852	74 743 327
Sum opptjent egenkapital		77 987 852	74 743 327
Sum egenkapital		78 257 852	75 013 327
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 970 634	48 980 167
Øvrig langsiktig gjeld		45 036 000	45 036 000
Sum annen langsiktig gjeld		91 006 634	94 016 167
Sum langsiktig gjeld		91 006 634	94 016 167
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		260 214	10 199
Leverandørgjeld		55 136	32 202
Annen kortsiktig gjeld		33 742	63 592
Sum kortsiktig gjeld		349 092	105 994
Sum gjeld		91 355 726	94 122 161
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		169 613 578	169 135 487



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483659

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 331 476
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 991 331 476
SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 465 265	8 748 787
Sum inntekter		7 465 265	8 748 787
Kostnader			
Lønnskostnad		93 106	93 106
Annen driftskostnad		1 982 512	1 959 511
Sum kostnader		2 075 618	2 052 617
Driftsresultat		5 389 647	6 696 170
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		55 007	16 378
Sum finansinntekter		55 007	16 378
Annen finanskostnad		2 200 129	1 305 153
Sum finanskostnader		2 200 129	1 305 153
Netto finans		-2 145 122	-1 288 775
Resultat før skattekostnad		3 244 525	5 407 395
Årsresultat		3 244 525	5 407 395
Totalresultat		3 244 525	5 407 395
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 244 525	5 407 395
Sum overføringer og disponeringer		3 244 525	5 407 395



Sum opptjent egenkapital	77 987 852	74 743 327
Sum egenkapital	78 257 852	75 013 327
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	45 970 634	48 980 167
Øvrig langsiktig gjeld	45 036 000	45 036 000
Sum annen langsiktig gjeld	91 006 634	94 016 167
Sum langsiktig gjeld	91 006 634	94 016 167
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	260 214	10 199
Leverandørgjeld	55 136	32 202
Annen kortsiktig gjeld	33 742	63 592
Sum kortsiktig gjeld	349 092	105 994
Sum gjeld	91 355 726	94 122 161
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	169 613 578	169 135 487



Organisasjonsnr: 991 331 476
SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5796

Svartdalsparken Borettslag



Velkommen til årsmøte i Svartdalsparken Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. mai 2024 kl. 17:30, Ryenberget Menighet, Enebakkveien 152, 0680 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Svartdalsparken Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på ordinære Generalforsamling.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på ordinære Generalforsamling.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5796 Årsrapport 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 81 600.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 81 600.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lill Alexandersen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Deniss Aleksejev

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Johan Isdahl-Johannesen
- Per Fahlstrøm

Sak 8

Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

2 stk kandidater skal velges inn i valgkomite.

Forslag til vedtak

Velges på ordinære Generalforsamlingen.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Schjenken	Svardalsveien 59
Styremedlem	Hege Veronica Haldammen	Svardalsveien 61
Styremedlem	Terje Olsen	Svardalsveien 73
Styremedlem	Knut Arild Råme	Svardalsveien 73
Varamedlem	Deniss Aleksejev	Svardalsveien 79
Varamedlem	Linn Alexandersen	Svardalsveien 73

Valgkomiteen

Per Fahlstrøm	Svardalsveien 59
Johnny Isdahl Johannesen	Svardalsveien 59

Generelle opplysninger om Svartdalsparken Borettslag

Borettslaget består av 54 andelsleiligheter.

Svardalsparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991331476, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

148 548

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Svardalsparken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Svartdalsparken BRL, Svartdalsveien, 0678 Oslo



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 20203

Styrets sammensetning

Svartdalsparken Borettslag (org.nr. 991 331 476) består av 54 selveide leiligheter.

Styret, har i perioden bestått av:

- Bjørn Schjenken styreleder
- Terje Olsen
- Knut-Arrild Raame
- Hege Veronica Haldammen

Borettslaget forurensar ikke det ytre miljøet.

OBOS Eiendomsforvaltning har i perioden hatt ansvaret for borettslagets regnskapsførsel.

Generelt.

Styret har noen eksempler på at Borettslagets husordensregler og/eller vedtekter som gjelder, ikke er kjent blant beboerne. Alle beboere plikter å kjenne og **følge** disse.

Administrativt

Styret har avholdt 5 protokollerte styremøter i perioden.

Det blir hele tiden gjennomført en kontroll av at alle postkasser og ringeklokker er merket ihht borettslagets husordensregler/vedtekter. Postkassene er levert av Stansfabrikken og standard postkasseskilt bør bestilles hos Stansfabrikken med varenr 10100 nettbutikk@skiltservice.com (e-post)

Vi reklamerte på arbeidet for å utbedre vannlekkasjene i oppgang 59. Disse ble prøvd utbedret utover året. De viste seg å være vanskelige å finne årsakene til.

Ødelagte busker i skråningene ned mot gangveiene ble erstattet.

Asfalten ved gjesteparkeringen ble reparert og plassene ble merket på nytt.

Styret har sett en økende bruk av gjesteparkeringen uten at pålagt bruk av parkeringstillatelse er benyttet. Styret utarbeidet et skriv som ble plassert på de biler som stod på gjesteparkeringen uten parkeringstillatelse. Styret oppfordrer alle til å påse at slik tillatelse ligger i frontvinduet også for biler som benyttes av firmaer som utfører arbeid i den enkelte beboers leilighet.



Svartdalsparken BRL, Svartdalsveien, 0678 Oslo

Økonomi

Borettslagets leverandører har alle forhøyd sine priser. Spesielt kommunale avgifter. For å dekke inn dette, har styret vært nødt til å øke beboernes fellesutgifter.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utvikling og resultat for borettslaget.

Borettslagets økonomi er tilfredsstillende (se vedlagte regnskap).

Økonomien i borettslaget gir grunnlag for fortsatt drift, og regnskapet er satt opp deretter.

Oslo, mars 2024

Bjørn Schjenken

Terje Olsen

Knut Raame

Hege Veronica Haldammen



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Svartdalsparken Borettslag.

Lån

Svartdalsparken Borettslag har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene i 2024:

Felleskostnader økes med 10% og TV økes med 11% samt garasje plass økes til kr 150 pr plass pr mnd. Økes fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: COJPK-EFY01-LBSNT-0WCYT-YLKMT-CMIJKS



SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 991 331 476, KUNDENR. 5796

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 229 494	2 244 603	2 229 494	2 464 486
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 244 525	5 407 395	710 100	453 400
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-529 817	-896 670	-682 000	-444 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-2 479 716	-4 525 834	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		234 992	-15 109	28 100	9 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 464 486	2 229 493	2 257 594	2 473 886

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 813 578	2 335 487
Kortsiktig gjeld	-349 092	-105 994
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 464 486	2 229 493



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	2 729 876	2 201 823	2 411 004	2 864 496
Innkrevde felleskostnader	2	2 255 673	2 018 380	2 198 996	2 501 504
Andre inntekter		0	2 750	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 985 549	4 222 953	4 610 000	5 366 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 506	-11 506	-12 000	-12 000
Styrehonorar	4	-81 600	-81 600	-81 600	-81 600
Revisjonshonorar	5	-11 164	-8 445	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-106 708	-102 590	-110 000	-113 000
Konsulenthonorar	6	-10 131	-8 411	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-325 190	-451 520	-310 000	-345 000
Forsikringer		-142 416	-159 790	-176 000	-181 000
Kommunale avgifter	8	-594 903	-485 943	-573 300	-682 000
Energi/fyring		-92 409	-123 256	-170 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-305 260	-278 572	-290 000	-323 000
Andre driftskostnader	9	-394 332	-340 983	-418 000	-461 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 075 618	-2 052 617	-2 170 900	-2 398 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 909 931	2 170 336	2 439 100	2 967 400
Innbetalt andel fellesgjeld		2 479 716	4 525 834	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 389 647	6 696 170	2 439 100	2 967 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	55 007	16 378	0	0
Finanskostnader	11	-2 200 129	-1 305 153	-1 729 000	-2 514 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 145 122	-1 288 775	-1 729 000	-2 514 000
ÅRSRESULTAT		3 244 525	5 407 395	710 100	453 400
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 244 525	5 407 395		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	145 850 000	145 850 000
Tomt		20 950 000	20 950 000
SUM ANLEGGSMIDLER		166 800 000	166 800 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		464	0
Forskuddsbetalte kostnader		100 716	133 567
Andre kortsiktige fordringer	13	36 868	62 989
Driftskonto OBOS-banken		760 649	274 457
Sparekonto OBOS-banken		638 201	1 498 701
Sparekonto OBOS-banken II		1 276 680	365 773
SUM OMLØPSMIDLER		2 813 578	2 335 487
SUM EIENDELER		169 613 578	169 135 487
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 54 * 5 000		270 000	270 000
Annen egenkapital	14	77 987 852	74 743 327
SUM EGENKAPITAL		78 257 852	75 013 327
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	45 970 634	48 980 167
Borettsinnskudd	16	45 036 000	45 036 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		91 006 634	94 016 167
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 742	63 592
Leverandørgjeld		55 136	32 202
Påløpte renter		221 438	10 199
Påløpte avdrag		38 776	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		349 092	105 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		169 613 578	169 135 487



	10		Svartdalsparken Borettslag
Pantstillelse	17	166 800 000	166 800 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2024
Styret i Svartdalsparken Borettslag

Bjørn Schjenken/s/ Terje Olsen Hege V. Haldammen/s/

Knut Arild Råme/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 845 245
Kabel-TV	290 304
Garasjeleie	85 608
Eiendomsskatt	33 816
Diverse	700
Kapitalkostnader på IN-lån	2 614 458
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	115 418
Overført til kapitalkostnader	-2 729 876
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 255 673

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 506
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 506

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 81 600.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 164.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 131
SUM KONSULENTHONORAR	-10 131

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-116 774
Drift/vedlikehold VVS	-15 970
Drift/vedlikehold elektro	-11 082
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-99 949
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 178
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 190
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 048
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-325 190

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-33 858
Vann- og avløpsavgift	-279 652
Renovasjonsavgift	-281 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-594 903

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 400
Verktøy og redskaper	-7 061
Driftsmateriell	-382
Lyspærer og sikringer	-2 118
Vaktmestertjenester	-94 912
Vakthold	-12 533
Renhold ved firmaer	-99 546
Snørydding	-67 770
Gressklipping	-85 446
Andre fremmede tjenester	-13 341
Kontor- og datarekvisita	-3 118
Trykksaker	-1 724
Andre kontorkostnader	-462
Porto	-1 620
Bank- og kortgebyr	-2 901
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-394 332

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 672
Renter av sparekonto i OBOS-banken	50 407
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	928
SUM FINANSINTEKTER	55 007

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 200 059
Renter på leverandørgjeld	-70
SUM FINANSKOSTNADER	-2 200 129

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	145 850 000
SUM BYGNINGER	145 850 000

Tomten ble kjøpt i 2007

Gnr.148/bnr.548

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	36 868
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	36 868

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 893 975
Egenkapital fra IN tidligere	68 885 032
Egenkapital fra IN 2023	2 479 716
Reduksjon EK fra IN	-6 270 871
SUM ANNEN EGENKAPITAL	77 987 852

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 46 år.

Opprinnelig 2009	-121 764 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 898 801
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	529 817
Nedbetalt tidligere, IN	68 885 032
Nedbetalt i år, IN	2 479 716
	-45 970 634
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-45 970 634

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008 -45 036 000

SUM BORETTINNSKUDD -45 036 000**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 036 000
Pantelån	45 970 634
Påløpte avdrag	38 776
Beregnete IN-forpliktelser	65 093 877
TOTALT	156 139 287

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	145 850 000
Tomt	20 950 000
TOTALT	166 800 000

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8633304. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oeef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **pr 30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24

Selskapsnummer: 5796 Selskapsnavn: Svartdalsparken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

23 av 24

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.