



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 991331476

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                              | Note | 2024              | 2023              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                          |      |                   |                   |
| Annen driftsinntekt                       |      | 8 423 342         | 7 465 265         |
| <b>Sum inntekter</b>                      |      | <b>8 423 342</b>  | <b>7 465 265</b>  |
| <b>Kostnader</b>                          |      |                   |                   |
| Lønnskostnad                              |      | 93 106            | 93 106            |
| Annen driftskostnad                       |      | 2 126 101         | 1 982 512         |
| <b>Sum kostnader</b>                      |      | <b>2 219 207</b>  | <b>2 075 618</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>6 204 134</b>  | <b>5 389 647</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                        |      | 85 998            | 55 007            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |      | <b>85 998</b>     | <b>55 007</b>     |
| Annen finanskostnad                       |      | 2 478 188         | 2 200 129         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |      | <b>2 478 188</b>  | <b>2 200 129</b>  |
| <b>Netto finans</b>                       |      | <b>-2 392 190</b> | <b>-2 145 122</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>3 811 944</b>  | <b>3 244 525</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>3 811 944</b>  | <b>3 244 525</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                      |      | <b>3 811 944</b>  | <b>3 244 525</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |      | 3 811 944         | 3 244 525         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |      | <b>3 811 944</b>  | <b>3 244 525</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2024               | 2023               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                    |                    |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                  | 0                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    |      | 166 800 000        | 166 800 000        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 166 800 000        | 166 800 000        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                    |                    |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                  | 0                  |
| Sum anleggsmidler                          |      | 166 800 000        | 166 800 000        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                               |      |                    |                    |
| Sum varer                                  |      | 0                  | 0                  |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                    |                    |
| Kundefordringer                            |      | 9 273              | 464                |
| Andre fordringer                           |      | 109 748            | 137 584            |
| Sum fordringer                             |      | 119 021            | 138 048            |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                    |                    |
| Sum investeringer                          |      | 0                  | 0                  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 2 852 137          | 2 675 530          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 2 852 137          | 2 675 530          |
| Sum omløpsmidler                           |      | 2 971 157          | 2 813 578          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>169 771 157</b> | <b>169 613 578</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2024               | 2023               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 270 000            | 270 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>270 000</b>     | <b>270 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                        |      | 81 799 796         | 77 987 852         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>81 799 796</b>  | <b>77 987 852</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>82 069 796</b>  | <b>78 257 852</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 42 576 152         | 45 970 634         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 45 036 000         | 45 036 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>87 612 152</b>  | <b>91 006 634</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>87 612 152</b>  | <b>91 006 634</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 13 121             | 260 214            |
| Leverandørgjeld                          |      | 36 816             | 55 136             |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 39 272             | 33 742             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>89 209</b>      | <b>349 092</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>87 701 361</b>  | <b>91 355 726</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>169 771 157</b> | <b>169 613 578</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 416843

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 21.05.2025



Organisasjonsnr: 991 331 476  
SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                       | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                          |             |                   |                   |
| Annen driftsinntekt                       |             | 8 423 342         | 7 465 265         |
| <b>Sum inntekter</b>                      |             | <b>8 423 342</b>  | <b>7 465 265</b>  |
| <b>Kostnader</b>                          |             |                   |                   |
| Lønnskostnad                              |             | 93 106            | 93 106            |
| Annen driftskostnad                       |             | 2 126 101         | 1 982 512         |
| <b>Sum kostnader</b>                      |             | <b>2 219 207</b>  | <b>2 075 618</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>6 204 134</b>  | <b>5 389 647</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt                        |             | 85 998            | 55 007            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |             | <b>85 998</b>     | <b>55 007</b>     |
| Annen finanskostnad                       |             | 2 478 188         | 2 200 129         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |             | <b>2 478 188</b>  | <b>2 200 129</b>  |
| <b>Netto finans</b>                       |             | <b>-2 392 190</b> | <b>-2 145 122</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |             | <b>3 811 944</b>  | <b>3 244 525</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                        |             | <b>3 811 944</b>  | <b>3 244 525</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                      |             | <b>3 811 944</b>  | <b>3 244 525</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |             |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |             | 3 811 944         | 3 244 525         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |             | <b>3 811 944</b>  | <b>3 244 525</b>  |





|                                   |                    |                    |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital                 | 81 799 796         | 77 987 852         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>81 799 796</b>  | <b>77 987 852</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>82 069 796</b>  | <b>78 257 852</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |                    |                    |
| Langsiktig gjeld                  |                    |                    |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                  | 0                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 42 576 152         | 45 970 634         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 45 036 000         | 45 036 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>87 612 152</b>  | <b>91 006 634</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>87 612 152</b>  | <b>91 006 634</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 13 121             | 260 214            |
| Leverandørgjeld                   | 36 816             | 55 136             |
| Annen kortsiktig gjeld            | 39 272             | 33 742             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>89 209</b>      | <b>349 092</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>87 701 361</b>  | <b>91 355 726</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>169 771 157</b> | <b>169 613 578</b> |



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



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**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

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:

5. mai 2025 kl. 18:00, Høyehall Velhus, Drivhusveien 2, 0678 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.

### Annen informasjon

Styret ønsker å invitere til åpent møte etter årsmøtet i Borettslaget om noen av beboere har spørsmål eller saker de gjerne vil ta opp i fellesskap eller med styret.

Vi setter pris på at spørsmålene sendes inn i forkant om vi behøver å forberede oss, men det er også anledning til å ta opp saker i plenum etter årsmøtet.

Vi håper så mange som mulig har anledning til være med på både årsmøtet og åpent møte og ser fram til å se som mange som mulig på Velhuset på Høyehall 5 mai kl. 1800.

### 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

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Vibeke Karlsen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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

Som fører av protokollen ble Vibeke Karlsen foreslått. Protokollvitner velges på årsmøte.



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 revisjonsberetning og regnskap.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse settes til 81600,- kr

Styrets innstilling

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 81600,- kr



Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hege Veronica Haldammen
- Knut Arild Råme

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Deniss Aleksejev
- Per Fahlstrøm

**Valg av 1 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Johnny Isdahl-Johannesen



## Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styrets Leder Linn Alexandersen, Svartdalsveien 73

Styremedlem Hege Veronica Haldammen Svartdalsveien 61

Styremedlem Terje Olsen Svartdalsveien 73

Styremedlem Knut Arild Råme Svartdalsveien 73

Varamedlem Deniss Aleksejev Svartdalsveien 79

Varamedlem Per Fahlstrøm Svartdalsveien 59

Valgkomiteen Johnny Isdahl Johannesen Svartdalsveien 59

**Generelle opplysninger om Svartdalsparken Borettslag**

Borettslaget består av 54 andelsleiligheter. Svartdalsparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991331476, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med Gårds- og bruksnummer 148/548

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

Svartdalsparken Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

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

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

Innledning

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

Styret har siden årsmøtet i 2024 bestått av:

Styrets leder Linn Alexandersen

Styremedlemmer Hege Veronica Haldammen, Terje Olsen og Knut Arild Råme

Varamedlemmer Deniss Aleksejev og Per Fahlstrøm

OBOS Eiendomsforvaltning har vært forretningsfører for borettslaget i hele perioden.

Denne årsberetningen vil gi en kort oppsummering av styrets arbeid i perioden, samt borettslagets tilstand. Perioden betyr siste styreperiode som startet etter årsmøtet i 2024 og slutter ved årsmøtet i 2025.

**Styrets arbeid:**

Styret i borettslaget har i perioden avholdt 7 møter inkludert budsjettmøte og konstituerende møte av nytt styre.



Etter årsmøtet var det flere oppgaver og tilganger styret måtte få overført til nye medlemmer for å sikre at alle oppgaver ble ivaretatt, dette tok dessverre lengre tid enn forventet. Alle avtaler måtte også gjennomgås for å sikre at vi hadde all nødvendig informasjon.

Når det var gjennomført og opprettet kunne styret ta fatt på alle arbeidsoppgaver og har arbeidet med en del større oppgaver siden høsten 2024, blant annet bestilling av vedlikeholdsplan, flere forsikringssaker, ny HMS plan og drøftet flere av dagens avtaler.

## Kommunikasjon

Styret har i perioden holdt beboere informert og oppdatert hovedsakelig på Vibbo, som er vår primære informasjonskanal. Samt via epost og brev der det var nødvendig. Styret ønsker at alle beboere bruker Vibbo aktivt som kommunikasjonskanal, via melding eller oppslag på tavlen. Ved viktige hendelser vil vi også informere ved oppslag i oppganger ved heis.

Ved årsslutt sendte styret også ut et julebrev på Vibbo, epost og brev for å informere om styrets arbeid, det vil styret fortsette med i 2025.

## HMS

Styret ønsker å minne om at alle beboere plikter å sette seg inn i Borettslagets husordensregler og/eller vedtekter som gjelder til enhver tid. Dere finner all informasjon rundt dette på Vibbo.

Styret har hatt et utvidet fokus på HMS i perioden og har oppdatert hele HMS planen for borettslaget i perioden. Styret har det overordnede ansvaret for at sikkerheten er god og minner om at det er i alles interesse og plikt at god sikkerhet opprettholdes i fellesarealer og internt i hver leilighet. Oppdager en beboer en feil eller et avvik er det viktig at det meldes inn til styret så raskt som mulig.

Vi har i perioden hatt to forsikringssaker som er håndtert av Tryg forsikring.

## Leverandører og tjenestetilbud

Det er ikke reforhandlet nye avtaler i perioden, styret har videreført alle eksisterende avtaler. Styret minner om at informasjon om bestilling av utstyr og tjenester samt gjeldende avtaler finnes på Vibbo.

## Vedlikeholdsarbeid

Etter ønske fra styret og flere beboere ble det i perioden bestilt en vedlikeholdsplan for bygget slik at alle beboere kan få en oversikt over hvilke tiltak som bør og må gjøres på kort og lang sikt. Dette for å få en god oversikt over kostnader, tilstand på innvendige og utvendige bestanddeler og forslag til prioriteringer.

Vedlikeholds rapporten er ferdig utarbeidet og den blir delt på Vibbo etter årsmøtet.

Kort oppsummert er tilstanden på bygget bra, men det er noen umiddelbare tiltak og undersøkelser som må gjøres. Hele fasaden må rengjøres på grunn av mose og algevekst som kan skade betongen. Det vil bli gjennomført våren 2025. Det må også gjøres noen utvidede undersøkelser for fukt i parkerings kjeller for å bestemme om det må gjøres tiltak.

Ut over det er det ingen umiddelbare områder som må utbedres før det høyst sannsynligvis må byttes tak om 5 til 10 år. Det vil styret starte med å avsette penger til fra neste budsjettperiode.

## Økonomi

Flere av borettslagets leverandører har økt sine priser for 2025. Spesielt kommunale avgifter, forsikring og bredbånd/TV utgifter har økt betydelig.

For å dekke inn dette, har styret vært nødt til å øke beboernes fellesutgifter med 9% fra 1.januar 2025.



Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over utvikling og resultat for borettslaget. Borettslagets økonomi er tilfredsstillende (se vedlagte regnskap).

## Kommentarer til årsregnskapet for 2024

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 2025.

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

## 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 2024 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 kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## Budsjett

Dette års budsjett er satt og som nevnt måtte styret legge inn en økning på 9% på fellesutgiftene for å møte økte kostnader. Kostander har spesifikt økt på forsikring, kommunale avgifter og tv/bredbånd. Styret har også lagt inn en høyere sum på eksempelvis energi og drift og vedlikehold for å ta høyde for uforutsette hendelser.

I påvente av utarbeidelsen av vedlikeholdsplan la styret i 2025 ikke opp til en større økning på resultatet enn budsjettet viser.

I kommende periode vil styret legge på en ytterligere økning av fellesutgifter for å sørge for at det legges av midler til bytte av tak innen en periode på ca 10 år. Estimert utgift på det pr nå er satt til ca. 3 millioner kroner.

## Framtidsplaner

I neste periode vil styret fokusere på HMS planen som ble laget i denne perioden. Dette vil innebære spesielt mer oppfølging og fokus på brannsikkerhet, utemiljø og vedlikehold.

For å få til dette er det viktig med involvering fra leiligheter og beboere.

Vi vil blant annet ha internkontroll av brannvern utstyr og kan komme på besøk til flere leiligheter for å undersøke at brannvern utstyr og varslere er på plass og fungerer som det skal.

Det samme gjelder utendørs vedlikehold av balkonger og sluker. Her vil hver enkelt leilighet få i oppdrag å utføre noen kontroller som må utføres og mulig utbedres.

I samråd med anbefalinger fra vedlikeholdsplanen vil vi ha en full fasade vask på hele bygget, inkludert alle svalganger og betongdekke på bakkenivå. Vi vil informere om dette i god tid, vil ikke inkludere den enkelte leilighets vinduer og balkonger.



I løpet av neste periode planlegger styret gjennomgang av alle avtaler vi har for å sikre at vi har best mulig avtale til best mulig pris for borettslaget. Vi skal gjennomgå alle avtaler som eksempelvis ISS, TV/bredbåndsløst, forsikring og renhold.

Til sist ønsker styret involvering fra flere beboere med gode forslag til tiltak for å forbedre bomiljøet. Er det tiltak dere ønsker å få gjennomført kom gjerne med forslag på Vibbo eller epost [svartdalsparken@styrerrommet.no](mailto:svartdalsparken@styrerrommet.no) Det er også mulig å bruke styrepostkassen ved oppgangen til 53, men vi foretrekker digital kommunikasjon.

Styret planlegger en samling i sommer slik at beboere kan bli bedre kjent med hverandre og for å skape enda bedre bolyst og samhold.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 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.

### 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.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 881 948.

## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

Økningen blir som følger:

Felleskostnader økte med 9% og Kabel-tv økte med 6,5%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG.

| Årsregnskapet består av:  | Etter vår mening:  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |

**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 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 borettslaget 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 avviklet.

**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)



## 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. 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 | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    |      | <b>2 464 486</b> | <b>2 229 494</b> |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>    |      |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   |      | 3 811 944        | 3 244 525        |
| Fradrag for avdrag på langs. lån     | 16   | -409 472         | -529 817         |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen      | 15   | -2 985 010       | -2 479 716       |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> |      | <b>417 462</b>   | <b>234 992</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    |      | <b>2 881 948</b> | <b>2 464 486</b> |

### SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

|                                   |  |                  |                  |
|-----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Omløpsmidler                      |  | 2 971 157        | 2 813 578        |
| Kortsiktig gjeld                  |  | -89 209          | -349 092         |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> |  | <b>2 881 948</b> | <b>2 464 486</b> |





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

### RESULTATREGNSKAP

|   | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|---|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNETEKTER:</b>                  |      |                   |                   |                   |                   |
| Kapitalkostnader                          |      | 2 887 604         | 0                 | 0                 | 0                 |
| Innkrevde felleskostnader                 | 2    | 2 461 090         | 4 985 549         | 5 366 000         | 5 537 000         |
| Andre inntekter                           | 3    | 89 638            | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>               |      | <b>5 438 332</b>  | <b>4 985 549</b>  | <b>5 366 000</b>  | <b>5 537 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>                   |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                         | 4    | -11 506           | -11 506           | -12 000           | -12 000           |
| Styrehonorar                              | 5    | -81 600           | -81 600           | -81 600           | -82 000           |
| Revisjonshonorar                          | 6    | -9 978            | -11 164           | -15 000           | -16 000           |
| Forretningsførerhonorar                   |      | -112 208          | -106 708          | -113 000          | -119 000          |
| Konsulenthonorar                          | 7    | -10 101           | -10 131           | -15 000           | -15 000           |
| Drift og vedlikehold                      | 8    | -348 219          | -325 190          | -345 000          | -380 000          |
| Forsikringer                              |      | -142 612          | -142 416          | -181 000          | -211 000          |
| Kommunale avgifter                        | 9    | -656 294          | -594 903          | -682 000          | -761 000          |
| Energi/fyring                             |      | -77 744           | -92 409           | -170 000          | -160 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                        |      | -329 885          | -305 260          | -323 000          | -343 000          |
| Andre driftskostnader                     | 10   | -439 061          | -394 332          | -461 000          | -464 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>                |      | <b>-2 219 207</b> | <b>-2 075 618</b> | <b>-2 398 600</b> | <b>-2 563 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR<br/>IN/ADM.AVT:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
|   |      | <b>3 219 124</b>  | <b>2 909 931</b>  | <b>2 967 400</b>  | <b>2 974 000</b>  |
| Innbetalt andel fellesgjeld               |      | 2 985 010         | 2 479 716         | 0                 | 0                 |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                     |      | <b>6 204 134</b>  | <b>5 389 647</b>  | <b>2 967 400</b>  | <b>2 974 000</b>  |
| <b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>       |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                           | 11   | 85 998            | 55 007            | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                           | 12   | -2 478 188        | -2 200 129        | -2 514 000        | -2 445 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>        |      | <b>-2 392 190</b> | <b>-2 145 122</b> | <b>-2 514 000</b> | <b>-2 445 000</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                        |      | <b>3 811 944</b>  | <b>3 244 525</b>  | <b>453 400</b>    | <b>529 000</b>    |
| Overføringer:                             |      |                   |                   |                   |                   |
| Til annen egenkapital                     |      | 3 811 944         | 3 244 525         |                   |                   |





| <b>BALANSE</b>                            |             |                    |                    |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
|   | <b>Note</b> | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
| <b>EIENDELER</b>                          |             |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |             |                    |                    |
| Bygninger                                 | 13          | 145 850 000        | 145 850 000        |
| Tomt                                      |             | 20 950 000         | 20 950 000         |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                  |             | <b>166 800 000</b> | <b>166 800 000</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |             |                    |                    |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |             | 9 273              | 464                |
| Forskuddsbetalte kostnader                |             | 107 964            | 100 716            |
| Andre kortsiktige fordringer              | 14          | 1 784              | 36 868             |
| Driftskonto OBOS-banken                   |             | 304 824            | 760 649            |
| Sparekonto OBOS-banken                    |             | 1 224 491          | 638 201            |
| Sparekonto OBOS-banken II                 |             | 1 322 822          | 1 276 680          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |             | <b>2 971 157</b>   | <b>2 813 578</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |             | <b>169 771 157</b> | <b>169 613 578</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |             |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |             |                    |                    |
| Innskutt egenkapital 54 * 5 000           |             | 270 000            | 270 000            |
| Annen egenkapital                         | 15          | 81 799 796         | 77 987 852         |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |             | <b>82 069 796</b>  | <b>78 257 852</b>  |
| <b>GJELD</b>                              |             |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                   |             |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån                   | 16          | 42 576 152         | 45 970 634         |
| Borettsinnskudd                           | 17          | 45 036 000         | 45 036 000         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>               |             | <b>87 612 152</b>  | <b>91 006 634</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |             |                    |                    |
| Forskuddsbetalte felleskostnader          |             | 39 272             | 33 742             |
| Leverandørgjeld                           |             | 36 816             | 55 136             |
| Påløpte renter                            |             | 13 121             | 221 438            |
| Påløpte avdrag                            |             | 0                  | 38 776             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |             | <b>89 209</b>      | <b>349 092</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |             | <b>169 771 157</b> | <b>169 613 578</b> |
| Pantstillelse                             | 18          | 166 800 000        | 166 800 000        |
| Garantiansvar                             |             | 0                  | 0                  |

Oslo, 24.03.2025

Styret i Svartdalsparken Borettslag

Linn Rafaelsen Alexandersen/s/ Hege Veronica Haldammen/s/ Knut-Arild Råme/s/

Terje Olsen/s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

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.

**SKATTETREKKSkonto**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 andelseiernes 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                      | 2 023 515        |
| Kabel-TV                             | 320 565          |
| Garasje                              | 105 750          |
| Eiendomsskatt                        | 10 660           |
| Strøm elbil                          | 600              |
| Kapitalkostnader på IN-lån           | 2 891 672        |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån  | -4 068           |
| Overført til kapitalkostnader        | -2 887 604       |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>2 461 090</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Refusjon forsikring        | 79 638        |
| Tilbakebetalt egenandel    | 10 000        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>89 638</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -11 506        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-11 506</b> |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 81 600.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 978.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|  |                |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -10 101        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-10 101</b> |



**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -10 569         |
| Drift/vedlikehold VVS             | -23 191         |
| Drift/vedlikehold elektro         | -69 227         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -70 248         |
| Drift/vedlikehold heisanlegg      | -60 105         |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -4 288          |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg   | -94 592         |
| Egenandel forsikring              | -16 000         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-348 219</b> |

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -10 668         |
| Vann- og avløpsavgift         | -338 908        |
| Renovasjonsavgift             | -306 718        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-656 294</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie                        | -1 400          |
| Annet driftsmateriale            | -324            |
| Lyspærer og sikringer            | -321            |
| Vaktmestertjenester              | -140 336        |
| Vakthold                         | -15 516         |
| Renhold ved firmaer              | -102 333        |
| Snørydding                       | -73 265         |
| Gressklipping                    | -84 585         |
| Andre fremmede tjenester         | -12 586         |
| Trykksaker                       | -1 290          |
| Andre kontorkostnader            | -55             |
| Porto                            | -1 475          |
| Bank- og kortgebyr               | -2 927          |
| Øreavrunding                     | 7               |
| Velferdskostnader                | -2 655          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-439 061</b> |



**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 3 441         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 82 432        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 125           |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>                     | <b>85 998</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -2 478 132        |
| Renter på leverandørgjeld                  | -56               |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-2 478 188</b> |

**NOTE: 13****BYGNINGER**

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2008 | 145 850 000        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>        | <b>145 850 000</b> |

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: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|   |              |
|---|--------------|
| Avregningskonto IN                      | 1 784        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>1 784</b> |

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital         | 15 036 594        |
| Egenkapital fra IN tidligere | 71 364 748        |
| Egenkapital fra IN 2024      | 2 985 010         |
| Reduksjon EK fra IN          | -7 586 556        |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b> | <b>81 799 796</b> |

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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 46 år.

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
|                                      | -121 764           |
| Opprinnelig, 2009                    | 000                |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 4 428 618          |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 409 472            |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 71 364 748         |
| Nedbetalt i år, IN                   | 2 985 010          |
|                                      | <b>-42 576 152</b> |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>   | <b>-42 576 152</b> |

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

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008

|  |             |
|--|-------------|
|  | -45 036 000 |
|--|-------------|

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>SUM BORETTINNSKUDD</b> | <b>-45 036 000</b> |
|---------------------------|--------------------|

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd            | 45 036 000         |
| Pantelån                   | 42 576 152         |
| Beregnete IN-forpliktelser | 66 763 202         |
| <b>TOTALT</b>              | <b>154 375 354</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Bygninger     | 145 850 000        |
| Tomt          | 20 950 000         |
| <b>TOTALT</b> | <b>166 800 000</b> |





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 5796 Selskapsnavn: SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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