



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 166 577
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVARTVASSVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgaten 56
8200 FAUSKE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Rita Sørgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 06.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		850 536	773 868
Sum inntekter		850 536	773 868
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	15 165	12 612
Annen driftskostnad	4,5,6,1 0	391 631	584 536
Sum kostnader		406 796	597 148
Driftsresultat		443 740	176 720
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	30	73
Sum finansinntekter		30	73
Annen rentekostnad	8	131 904	157 611
Sum finanskostnader		131 904	157 611
Netto finans		-131 874	-157 538
Ordinært resultat før skattekostnad		311 866	19 182
Ordinært resultat etter skattekostnad		311 866	19 182
Årsresultat		311 866	19 182
Årsresultat etter minoritetsinteresser		311 866	19 182
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		311 866	19 182
Sum overføringer og disponeringer		311 866	19 182



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,12	2 227 400	2 227 400
Sum varige driftsmidler		2 227 400	2 227 400
Sum anleggsmidler		2 227 400	2 227 400
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			-3 306
Andre fordringer		52 734	
Sum fordringer		52 734	-3 306
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	248 644	156 760
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		248 644	156 760
Sum omløpsmidler		301 378	153 454
SUM EIENDELER		2 528 778	2 380 854
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	13	1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13		7 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Udekket tap	13	2 697 475	3 009 341
Sum opptjent egenkapital		-2 697 475	-3 002 341
Sum egenkapital	13	-2 696 075	-3 000 941
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		32 004	
Sum avsetninger for forpliktelser	10	32 004	
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	5 129 742	5 362 170
Sum annen langsiktig gjeld		5 129 742	5 362 170
Sum langsiktig gjeld		5 161 746	5 362 170
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 970	7 988
Annen kortsiktig gjeld		4 137	11 638
Sum kortsiktig gjeld		63 107	19 626
Sum gjeld		5 224 853	5 381 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 528 778	2 380 855



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 298022

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 166 577
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVARTVASSVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgaten 56
8200 FAUSKE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Rita Sørgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 12.06.2021



Organisasjonsnr: 953 166 577
SVARTVASSVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		850 536	773 868
Sum inntekter		850 536	773 868
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	15 165	12 612
Annen driftskostnad	4,5,6,10	391 631	584 536
Sum kostnader		406 796	597 148
Driftsresultat		443 740	176 720
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	30	73
Sum finansinntekter		30	73
Annen rentekostnad	8	131 904	157 611
Sum finanskostnader		131 904	157 611
Netto finans		-131 874	-157 538
Ordinært resultat før skattekostnad		311 866	19 182
Ordinært resultat etter skattekostnad		311 866	19 182
Årsresultat		311 866	19 182
Årsresultat etter minoritetsinteresser		311 866	19 182
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		311 866	19 182
Sum overføringer og disponeringer		311 866	19 182



Organisasjonsnr: 953 166 577
SVARTVASSVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,12	2 227 400	2 227 400
Sum varige driftsmidler		2 227 400	2 227 400
Sum anleggsmidler		2 227 400	2 227 400
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			-3 306
Andre fordringer		52 734	
Sum fordringer		52 734	-3 306
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	248 644	156 760
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		248 644	156 760
Sum omløpsmidler		301 378	153 454
SUM EIENDELER		2 528 778	2 380 854
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	13	1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13		7 000
Udekket tap	13	2 697 475	3 009 341
Sum opptjent egenkapital		-2 697 475	-3 002 341
Sum egenkapital	13	-2 696 075	-3 000 941
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelsler		32 004	



Sum avsetninger for forpliktelser	10	32 004	
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	5 129 742	5 362 170
Sum annen langsiktig gjeld		5 129 742	5 362 170
Sum langsiktig gjeld		5 161 746	5 362 170
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 970	7 988
Annen kortsiktig gjeld		4 137	11 638
Sum kortsiktig gjeld		63 107	19 626
Sum gjeld		5 224 853	5 381 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 528 778	2 380 855



Organisasjonsnr: 953 166 577
SVARTVASSVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret			15000.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Org. nr.: NO 975 898 946
Ansvarlige revisorer:
Jan-Erik Opli, statsaut. revisor
Arne Tobiassen, statsaut. revisor

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Svartvassveien borettslag

Revisjonsrapport nr. 1

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet for 2020

Konklusjon

Vi har revidert Svartvassveien borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr. 311 866. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som 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.

Postadresse
Postboks 411, 8201 Fauske
Besøksadresse
Storgata 56, Fauske

Telefon
75600020

Bankgiro
4750.79.66272
E-post:
firmapost@fauske-revisjon.no

Medlem av
Den norske revisorforening



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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Fauske, den 24.2.2021

Fauske Revisjon AS

Arne Tobiassen

Statsautorisert revisor



Noter 2020

Svartvassveien Borettslag
Organisasjonsnr. 953 166 577

BEREGNING AV DISPONIBLE MIDLER

	2020	2019
Disponible midler 01.01.	133 828	324 174
Årets resultat	311 866	19 182
Vedlikeholdsfond - årets avsetn.	25 003	7 000
Langsiktig lån 01.01.	4 746 170	4 962 698
Langsiktig lån 31.12.	4 513 742	4 746 170
Avdrag langsiktige lån	-232 428	-216 528
Endring disponible midler	104 441	-190 346
Disponible midler 31.12.	238 269	133 828

Omløpsmidler	301 378	153 454
Kortsiktig gjeld	-63 107	-19 626
Disponible midler	238 271	133 828

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntekter inntektsføres i den periode de gjelder.

Kostnader bokføres i den periode de er påløpt.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen 1 år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Fordringer bokføres til pålydende, med fradrag for påregnelig tap.

Eiendommen er normalt bokført til anskaffelseskost.



Note 2 - Personalkostnader

	2020	2019
Lønnskostnader	0	0
Arbeidsgiveravgift	165	612
Andre ytelser	0	0
Sum	165	612

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 0

Note 3 - Styrehonorar

	2020	2019
Styrehonorar	15 000	12 000
Sum	15 000	12 000

Note 4 - Revisor

	2020	2019
Kostnadsført til revisjon	81	6 750
Kostnadsført for andre tjenester	0	0
Sum	81	6 750

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift. Beløpet for 2020 gjelder tilbakeføring av avsetning.

Note 5 - Forretningsførerhonorar

	2020	2019
Kostnadsført forretningsførerhonorar	46 899	48 161
Kostnadsført for tilleggtjenester	0	0
Sum	46 899	48 161

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift.



Note 6 - Vedlikehold - Andre driftsutgifter

Vedlikehold

	2020	2019
Løpende vedlikehold bygg	482	216 706
Løpende vedlikehold vvs	0	0
Løpende vedlikehold elektro	4 948	13 133
Løpende vedlikehold utvendig	2 161	367
Til sammen	7 591	230 206

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

Andre driftsutgifter

	2020	2019
Elektrisitet	500	0
Renovasjon, vann, avløp ol	160 765	147 357
Leie datasystemer - vedlikeholdsprogram	1 850	0
Hjelpeverktøy	1 312	0
Inventar	329	0
Brøyting - gressklipping	43 551	43 003
Reparasjon og vedlikehold utstyr	190	0
Kontorrekvisita	0	70
Møte, kurs, oppdater ol	0	1 200
Datakommunikasjon - MinSide	2 375	0
Porto/distribusjon av info mv	1 707	0
Kontingent NBBL	0	1 330
Medlemskontingent ISBBI	2 100	2 100
Forsikring	56 228	52 035
Generalforsamling	0	600
Eiendomsskatt	38 620	40 179
Bankgebyr	2 523	2 556
Annen kostnad	9	1 986
Avsetning vedlikeholdsfond	25 003	7 000
Sum	337 062	299 416

Note 7 - Renteinntekter

	2020	2019
Renteinntekt bank/annet	27	73
Renteinntekt fra andelseierne	3	0
Sum	30	73



Note 8 - Rentekostnader

	2020	2019
Rentekostnad lån	131 904	157 609
Rentekostnad leverandører	0	3
Sum	131 904	157 612

Note 9 – Eiendom

Anskaffelseskost og anskaffelsesår	År	Kostnad
Bygninger	1976	2 227 400

Dette er også eiendommens bokførte verdi i årets regnskap. Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet. Styret har istedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Avsetning vedlikeholdsfond

	2020	Saldo 31.12.20
Årets avsetning - saldo utgang året	25 003	32 004
Sum	25 003	32 004

Midlene er satt inn på egen bankkonto.

Note 11 - Pantegjeld

Lånegiver	Opprinnelig gjeld	Restlån 01.01.20	Låneopptak 2020	Avdrag 2020	Restlån 31.12.20	Gjeld 5 år frem i tid
Husbanken	1 450 000	621 255		81 311	539 944	96 542
DNB	4 700 000	4 124 915		151 117	3 973 798	3 119 033
Sum langs. gjeld				232 428	4 513 742	3 215 575

Husbanken: Opptaksår: 2001 Løpetid: 25 år Rentevilkår: Fastrente 10 år til 01.11.21 - 2,869 %

DNB: Opptaksår: 2015 Løpetid: 25 år Rentevilkår: 2,25 %

Pantegjeld

Antall andeler	Andel gjeld 31.12.20	Sum fellesgjeld 31.12.20
6	287 679	
8	348 461	
Sum		4 513 742



Note 12 - Pantestillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.20
Bokført langsiktig gjeld	4 513 742
Borettsinnskudd	616 000
Borettslagets pantsikrede gjeld	5 129 742
Bokført verdi av pantsatt eiendom	2 227 400

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Sist gjennomsnittlig omsetningsverdi leiligheter ekskl fellesgjeld kr 1.500.000-

Dette viser at virkelig verdi av eiendelene er høyere enn balanseført verdi av gjelden.

Note 13 - Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	1 400	7 000	-3 009 341	-3 000 941
Årsresultat			311 866	311 866
Korrigerings vedlikeholdsfond		-7 000		-7 000
Egenkapital 31.12.2020	1 400		-2 697 475	-2 696 075

Balansen viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseførte verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.

Borettslaget har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at borettslaget fra stiftelsen frem til 31.12 i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak og/eller disponible midler.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget (jfr. note 12).