



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Rita Sørgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 060 032	910 064
Sum inntekter		1 060 032	910 064
Kostnader			
Lønnskostnad	1	15 765	15 765
Annen driftskostnad	2,3,4,5	1 522 668	974 589
Sum kostnader		1 538 433	990 354
Driftsresultat		-478 401	-80 290
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	1 067	64
Sum finansinntekter		1 067	64
Annen rentekostnad	7	276 458	141 750
Sum finanskostnader		276 458	141 750
Netto finans		-275 391	-141 686
Resultat før skattekostnad		-753 792	-221 976
Årsresultat		-753 792	-221 976
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-753 792	-221 976
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-753 792	-221 976
Sum overføringer og disponeringer		-753 792	-221 976



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 227 400	2 227 400
Sum varige driftsmidler		2 227 400	2 227 400
Sum anleggsmidler	8,13	2 227 400	2 227 400
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			-5 620
Andre fordringer		67 673	65 218
Sum fordringer		67 673	59 598
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9,5	699 206	2 007 175
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		699 206	2 007 175
Sum omløpsmidler		766 879	2 066 773
SUM EIENDELER		2 994 279	4 294 173
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 371 927	2 618 135



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		-3 371 927	-2 618 135
Sum egenkapital	10	-3 370 527	-2 616 735
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser	5	68 071	67 004
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld	11,12, 13	6 191 895	6 500 818
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		76 376	324 341
Annen kortsiktig gjeld		28 464	18 745
Sum kortsiktig gjeld		104 840	343 086
Sum gjeld		6 364 806	6 910 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 994 279	4 294 173



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 466025

Enheten

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

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: Rita Sørgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 14.06.2024



Organisasjonsnr: 953 166 577
SVARTVASSVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 060 032	910 064
Sum inntekter		1 060 032	910 064
Kostnader			
Lønnskostnad	1	15 765	15 765
Annen driftskostnad	2, 3, 4, 5	1 522 668	974 589
Sum kostnader		1 538 433	990 354
Driftsresultat		-478 401	-80 290
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	1 067	64
Sum finansinntekter		1 067	64
Annen rentekostnad	7	276 458	141 750
Sum finanskostnader		276 458	141 750
Netto finans		-275 391	-141 686
Resultat før skattekostnad		-753 792	-221 976
Årsresultat		-753 792	-221 976
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-753 792	-221 976
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-753 792	-221 976
Sum overføringer og disponeringer		-753 792	-221 976



Organisasjonsnr: 953 166 577
SVARTVASSVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 227 400	2 227 400
Sum varige driftsmidler		2 227 400	2 227 400
Sum anleggsmidler	8,13	2 227 400	2 227 400
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			-5 620
Andre fordringer		67 673	65 218
Sum fordringer		67 673	59 598
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9,5	699 206	2 007 175
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		699 206	2 007 175
Sum omløpsmidler		766 879	2 066 773
SUM EIENDELER		2 994 279	4 294 173
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 371 927	2 618 135
Sum opptjent egenkapital		-3 371 927	-2 618 135
Sum egenkapital	10	-3 370 527	-2 616 735
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser	5	68 071	67 004



Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld 11,12,13	6 191 895	6 500 818
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	76 376	324 341
Annen kortsiktig gjeld	28 464	18 745
Sum kortsiktig gjeld	104 840	343 086
Sum gjeld	6 364 806	6 910 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 994 279	4 294 173



Organisasjonsnr: 953 166 577
SVARTVASSVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



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



Fauske Revisjon AS Revisjon og Rådgivning

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

Til generalforsamlingen i Svartvassveien Borettslag.

Revisjonsrapport nr. 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Svartvassveien Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 753 792. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens 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

Postadresse	Telefon	Bankgiro	Medlem av
Postboks 411, 8201 Fauske	75 60 00 20	4750.79.66272	Den norske revisorforening
Besøksadresse		E-post:	
Storgata 56, Fauske		firma@fauske-revisjon.no	



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 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 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.

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

Fauske, den 12. april 2024

Fauske Revisjon AS

Arne Tobiassen

Statsautorisert revisor



Noter 2023

Svartvassveien Borettslag
Organisasjonsnr. 953 166 577

BEREGNING AV DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01.	1 723 685	317 535
Årets resultat	-753 792	-221 976
Vedlikeholdsfond - årets avsetn.	1 067	10 000
Opptak lån	5 579 896	5 579 896
Langsiktig lån 01.01.	5 884 818	4 266 692
Langsiktig lån 31.12.	5 575 895	5 884 818
Avdrag langsiktige lån	-5 888 819	-3 961 770
Endring disponible midler	-1 061 648	1 406 150
Disponible midler 31.12.	662 037	1 723 685

Omløpsmidler	766 879	2 066 773
Kortsiktig gjeld	-104 840	-343 086
Disponible midler	662 039	1 723 687

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 1 - Personalkostnader - Styrehonorar

	2023	2022
Lønnskostnader	0	0
Arbeidsgiveravgift	765	765
Styrehonorar	15 000	15 000
Sum	15 765	15 765

Antall årsverk i 2023: 0. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenespensjon.

Note 2 - Revisor

	2023	2022
Kostnadsført til revisjon	7 029	7 029
Kostnadsført for andre tjenester	0	0
Sum	7 029	7 029

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift.

Note 3 - Forretningsførerhonorar

	2023	2022
Kostnadsført forretningsførerhonorar	46 905	46 905
Kostnadsført for tilleggstenester	0	3 000
Sum	46 905	49 905

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift.

Note 4 - Vedlikehold - Andre driftsutgifter

Vedlikehold

	2023	2022
Løpende vedlikehold bygg	1 066 396	554 283
Løpende vedlikehold vvs	0	14 239
Løpende vedlikehold elektro	5 449	11 288
Løpende vedlikehold utvendig	10 372	0
Til sammen	1 082 217	579 810

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



Andre driftsutgifter

	2023	2022
Elektrisitet	800	800
Renovasjon, vann, avløp ol	213 234	168 778
Leie datasystemer - vedlikeholdsprogram	1 850	1 850
Hjelpeverktøy	5 272	0
Inventar	0	0
Brøyting - gressklipping	49 165	45 920
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0
Kontorrekvisita	1 638	123
Trykksak	0	0
Møte, kurs, oppdater ol	0	0
Datakommunikasjon - MinSide	4 200	4 200
Porto/distribusjon av info mv	1 190	2 401
Medlemskontingent ISBBI	2 100	2 100
Forsikring	61 109	56 858
Generalforsamling	0	288
Eiendomsskatt	41 420	41 420
Bankgebyr	2 531	2 523
Annen kostnad	940	585
Avsetning vedlikeholdsfond	1 067	10 000
Sum	386 516	337 846

Note 5 - Avsetning vedlikeholdsfond

	2023	2022
Årets avsetning	1 067	10 000
Årets bruk	0	0
Saldo 31.12.	68 071	67 004

Midlene er satt inn på egen bankkonto.

Note 6 - Renteinntekter

	2023	2022
Renteinntekt bank/annet	1 067	0
Renteinntekt fra andelseierne	0	64
Sum	1 067	64



Note 7 - Rentekostnader

	2023	2022
Rentekostnad lån	276 458	141 750
Rentekostnad leverandører	0	0
Sum	276 458	141 750

Note 8 – 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 9 - Bankinnskudd

Skyldig skattetrekk pr. 31.12.23	0
Bundne skattetrekksmidler pr. 31.12.23	0

Midlene er satt inn på egen skattetrekkkonto.

Note 10 - Egenkapital

	Andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	1 400	-2 618 135	-2 616 735
Årsresultat		-753 792	-753 792
Egenkapital 31.12.2023	1 400	-3 371 927	-3 370 527

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.

Erfarings 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 13).



Note 11 - Pantegjeld

Lånegiver	Opprinnelig gjeld	Restlån 01.01.23	Låneopptak 2023	Avdrag 2023	Restlån 31.12.23	Gjeld 5 år frem i tid
Husbanken	1 450 000	366 849		88 042	278 807	0
DNB	5 579 896	5 517 969		220 881	5 297 088	4 089 003
Sum langs. gjeld				308 923	5 575 895	4 089 003

Husbanken: Opptaksår: 2001 Løpetid: 25 år Rentevilkår: 3,854 %

DNB: Opptaksår: 2022 Løpetid: 17 år Rentevilkår: 5,75 %

Pantegjeld

Antall andeler	Andel gjeld 31.12.23	Sum fellesgjeld 31.12.23
6	355 374	
8	430 459	
Sum		5 575 895

Note 12 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd 616 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantestillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.23
Bokført langsiktig gjeld	5 575 895
Borettsinnskudd	616 000
Borettslagets pantsikrede gjeld	6 191 895
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 1.800.000-

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