



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 692  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Enqvist Boligforvaltning AS  
Konghellegata 3  
0569 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Jeanette Ajer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 26.03.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		10 538 379	10 488 792
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 538 379</b>	<b>10 488 792</b>
<b>Kostnader</b>			
Driftskostnader		8 937 398	7 675 670
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 937 398</b>	<b>7 675 670</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 600 981</b>	<b>2 813 122</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Finansinntekter		12 161	19 319
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 161</b>	<b>19 319</b>
Finanskostnader		335 681	395 748
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>335 681</b>	<b>395 748</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-323 520</b>	<b>-376 429</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 277 461</b>	<b>2 436 693</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 277 461</b>	<b>2 436 693</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 277 461</b>	<b>2 436 693</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overf annen egenkapital		1 277 461	2 436 693
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 277 461</b>	<b>2 436 693</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Varige driftsmidler		565 001	565 001
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>565 001</b>	<b>565 001</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>565 001</b>	<b>565 001</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum fordringer			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Omløpsmidler		5 309 239	4 452 987
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 309 239</b>	<b>4 452 987</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 309 239</b>	<b>4 452 987</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 874 240</b>	<b>5 017 988</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Sum egenkapital		-6 401 656	-7 679 116
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 401 656</b>	<b>-7 679 116</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 401 656</b>	<b>-7 679 116</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Sum langsiktig gjeld		11 418 988	12 064 713
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 418 988</b>	<b>12 064 713</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 418 988</b>	<b>12 064 713</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sum kortsiktig gjeld		856 907	632 392
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>856 907</b>	<b>632 392</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 275 895</b>	<b>12 697 105</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 874 239</b>	<b>5 017 989</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 832801

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 278 692  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Enqvist Boligforvaltning AS  
Konghellegata 3  
0569 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Jeanette Ajer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 10.08.2022



Organisasjonsnr: 971 278 692  
ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		10 538 379	10 488 792
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 538 379</b>	<b>10 488 792</b>
<b>Kostnader</b>			
Driftskostnader		8 937 398	7 675 670
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 937 398</b>	<b>7 675 670</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 600 981</b>	<b>2 813 122</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Finansinntekter		12 161	19 319
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 161</b>	<b>19 319</b>
Finanskostnader		335 681	395 748
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>335 681</b>	<b>395 748</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-323 520</b>	<b>-376 429</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 277 461</b>	<b>2 436 693</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 277 461</b>	<b>2 436 693</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 277 461</b>	<b>2 436 693</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overf annen egenkapital		1 277 461	2 436 693
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 277 461</b>	<b>2 436 693</b>



Organisasjonsnr: 971 278 692  
ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Varige driftsmidler 565 001 565 001  
Sum varige driftsmidler 565 001 565 001

Sum anleggsmidler 565 001 565 001

#### Omløpsmidler Varer

Sum fordringer  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

Omløpsmidler 5 309 239 4 452 987

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 5 309 239 4 452 987

Sum omløpsmidler 5 309 239 4 452 987

SUM EIENDELER 5 874 240 5 017 988

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Sum egenkapital -6 401 656 -7 679 116

Sum opptjent egenkapital -6 401 656 -7 679 116

Sum egenkapital -6 401 656 -7 679 116

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Sum langsiktig gjeld 11 418 988 12 064 713

Sum annen langsiktig gjeld 11 418 988 12 064 713

Sum langsiktig gjeld 11 418 988 12 064 713

#### Kortsiktig gjeld

Sum kortsiktig gjeld 856 907 632 392

Sum kortsiktig gjeld 856 907 632 392



Sum gjeld	12 275 895	12 697 105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 874 239	5 017 989



Organisasjonsnr: 971 278 692  
ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## 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

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.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Ullernparken Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullernparken Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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 sameiet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 10. mars 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: GVC4L-HJBOK-3NNU3-042MO-JUZK7-3GFPV



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-10 16:07:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GVC4L-HJBOK-3NNU3-04ZMO-JUZK7-3GFPV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 278 692, KUNDENR. 1222

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	10 423 614	10 429 308	10 468 000	10 605 000
Innbetalinger		25 796	14 488	0	0
Ladepunkt		48 845	0	0	0
Andre inntekter	3	40 125	44 996	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>10 538 379</b>	<b>10 488 792</b>	<b>10 468 000</b>	<b>10 605 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-767 553	-742 132	-903 000	-885 550
Styrehonorar	5	-250 000	-200 000	-200 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-12 338	-12 063	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-272 853	-266 343	-273 000	-270 000
Konsulenthonorar	7	-543 275	-153 003	-120 000	-400 000
Drift og vedlikehold	8	-2 416 340	-2 219 054	-1 607 000	-2 390 000
Forsikringer		-557 472	-513 694	-530 000	-592 000
Kommunale avgifter	9	-1 288 237	-1 191 965	-1 180 000	-1 277 893
Energi/fyring	10	-1 145 597	-565 369	-600 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-770 094	-763 488	-786 000	-775 000
Andre driftskostnader	11	-913 641	-1 048 560	-997 500	-892 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 937 399</b>	<b>-7 675 670</b>	<b>-7 209 500</b>	<b>-8 645 943</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 600 981</b>	<b>2 813 122</b>	<b>3 258 500</b>	<b>1 959 057</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	12 161	19 319	0	0
Finanskostnader	13	-335 681	-395 748	-366 000	-311 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-323 520</b>	<b>-376 429</b>	<b>-366 000</b>	<b>-311 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 277 461</b>	<b>2 436 693</b>	<b>2 892 500</b>	<b>1 648 057</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 242 543	2 611 540		
Fra heisfond		-226 222	-437 582		
Til heisfond		306 241	306 704		
Fra pipeløpsfond		-45 101	-43 969		
Til pipeløpsfond		0	0		



### ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 278 692, KUNDENR. 1222

#### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Leiligheter/lokaler	14	565 000	565 000
Andre varige driftsmidler	15	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>565 001</b>	<b>565 001</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		66 039	20 023
Kundefordringer		35	71
Forskuddsbetalte kostnader		200 970	194 119
Driftskonto OBOS-banken		607 093	293 567
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	25 352
Sparekonto OBOS-banken		1 986 019	2 379 064
Sparekonto OBOS-banken II		2 449 082	1 540 791
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 309 239</b>	<b>4 452 987</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 874 240</b>	<b>5 017 988</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-6 401 656	-7 679 116
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 401 656</b>	<b>-7 679 116</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 418 988	12 064 713
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 418 988</b>	<b>12 064 713</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 760	333 823
Leverandørgjeld		63 667	190 969
Skyldige offentlige avgifter	18	8 155	49 606
Påløpte renter		1 902	1 879
Annen kortsiktig gjeld	19	737 423	56 115
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>856 907</b>	<b>632 392</b>



---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 874 240</b>	<b>5 017 988</b>
---------------------------------	------------------	------------------

---

Pantstillelse	3 500 000	3 500 000
Garantiansvar		

Oslo, \_\_.\_\_.2022  
Styret i Ullernparken Boligsameie

Jeanette Ajer                      Hassan Azouagh                      Per William Lohne

Gro Skjønsberg Van Blerk                      Dag WiksÉn

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**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. 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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 039 623
Vedlikehold	904 142
Heisutg.	306 241
Leie	136 464
Vaktmesterleil.	136 464
Garasje	64 800
Strøm motorvarme	13 396
Bod	5 000
Matteleie	748
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 606 878</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Vaktmesterleil.	-136 464
Garasje	-40 800
Bod	-6 000
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 423 614</b>

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

Viderefakturert Generallunden BS	3 767
Viderefakturert Ullernskogen BS	3 767
Lading elbil	7 726
Viderefakturert fjernkontroller	12 320
Regnskapskorrigeringer	245
Leie av motorvarmer	1 582
Nettinnbetalinger	4 620
Nøkler	5 329
Portåpner	770
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>40 125</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-553 059
Overtid	-13 932
Påløpte feriepenger	-57 833
Fri bil, tlf etc.	-3 660
Naturalytelser speilkonto	3 660
Arbeidsgiveravgift	-125 617
Pensjonskostnader	-1 383
Pensjonskostnader innskudd	-11 032
Yrkesskadeforsikring	-1 503
Arbeidsklær	-3 194
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-767 553</b>

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 337, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 338.

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

Juridisk bistand	-31 090
OPAK AS	-485 880
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 438
Sintef og Protector	-19 868
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-543 275</b>

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

ENØK Engineering AS	-1 042 754
---------------------	------------



<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 042 754</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-485 661
Drift/vedlikehold VVS	-41 082
Drift/vedlikehold elektro	-250 764
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-225 801
Drift/vedlikehold heisanlegg	-226 222
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-9 220
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 004
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 959
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-109 750
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 122
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 416 340</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-839 346
Feieavgift	-45 101
Renovasjonsavgift	-403 789
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 288 237</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-412 163
Strøm oljefyr el.bereder	-733 434
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 145 597</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-98 479
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-51 298
Diverse leiekostnader/leasing	-106 818
Verktøy og redskaper	-7 790
Driftsmateriell	-75 360
Lyspærer og sikringer	-617
Vaktmestertjenester	-15 000
Renhold ved firmaer	-416 145
Andre fremmede tjenester	-9 118
Kontor- og datarekvisita	-16 050
Trykksaker	-6 386
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-14 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 337
Andre kontorkostnader	-3 245
Telefon/bredbånd	-5 607
Telefon, annet	-195
Porto	-5 549



Drivstoff biler, maskiner osv.	-17 470
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-32 519
Reisekostnader	-2 658
Kontingenter	-3 235
Bank- og kortgebyr	-5 387
Velferdskostnader	-17 378
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-913 641</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 370
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	791
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>12 161</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-335 681
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-335 681</b>

**NOTE: 14****LEILIGHETER**

Vaktmesterleilighet (kostpris)	565 000
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>565 000</b>

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER****Feiemaskin**

Tilgang 2013	23 458
Avskrevet tidligere	-23 457
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.



Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

			Reduksjon		
	Vaktmesterleilighet	Pipefond	Udekket tap	Heisfond	Sum EK
IB 01.01	565 000	52 035	-9 511 865	1 215 714	-7 679 116
Årets endring	0	-45 101	1 242 543	80 019	1 277 461
<b>UB 31.12</b>	<b>565 000</b>	<b>6 934</b>	<b>-8 269 322</b>	<b>1 295 733</b>	<b>-6 401 656</b>

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HANDELSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,04 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015

-14 969 192

Nedbetalt tidligere

2 904 479

Nedbetalt i år

645 725

-11 418 988

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-11 418 988**

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-8 155

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

**-8 155**

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-57 833

Avsatte/periodiserte innt/kost

-679 590

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-737 423**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Lån Handelsbanken

11 418 988

**TOTALT**

**11 418 988**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Leilighet 9

565 000

**TOTALT**

**565 000**