



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 829 014
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VALKYRIEGATEN 17
Forretningsadresse: Sandakerveien 64
0484 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: Armen-Sjur Minassian
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 216 500	1 263 386
Sum inntekter		1 216 500	1 263 386
Kostnader			
Lønnskostnad	3	57 050	55 050
Annen driftskostnad	2,4,5,6	1 208 333	876 627
Sum kostnader		1 265 383	931 676
Driftsresultat		-48 883	331 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	210	448
Sum finansinntekter		210	448
Annen rentekostnad	8	82 293	89 616
Annen finanskostnad	9	6 789	0
Sum finanskostnader		-75 294	-89 168
Netto finans		-88 872	-89 168
Ordinært resultat før skattekostnad		-137 755	242 541
Ordinært resultat etter skattekostnad		-137 755	242 541
Årsresultat	10	-124 176	242 542



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		10	10
Andre fordringer	12	90 607	81 479
Sum fordringer		90 617	81 489
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		92 533	274 431
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		92 533	274 431
Sum omløpsmidler		183 150	355 920
SUM EIENDELER		183 150	355 920
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-2 154 728	-2 030 552
Sum opptjent egenkapital		-2 154 728	-2 030 552
Sum egenkapital	13	-2 154 728	-2 030 552
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	2 137 174	2 280 587
Sum annen langsiktig gjeld		2 137 174	2 280 587
Sum langsiktig gjeld		2 137 174	2 280 587
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		177 697	91 211
Annen kortsiktig gjeld		23 007	14 674
Sum kortsiktig gjeld		200 705	105 884
Sum gjeld		2 337 878	2 386 472
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		183 150	355 920



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 486720

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 829 014
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VALKYRIEGATEN 17
Forretningsadresse: Sandakerveien 64
0484 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: Armen-Sjur Minassian
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 975 829 014
SAMEIET VALKYRIEGATEN 17

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 216 500	1 263 386
Sum inntekter		1 216 500	1 263 386
Kostnader			
Lønnskostnad	3	57 050	55 050
Annen driftskostnad	2, 4, 5, 6	1 208 333	876 627
Sum kostnader		1 265 383	931 676
Driftsresultat		-48 883	331 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	210	448
Sum finansinntekter		210	448
Annen rentekostnad	8	82 293	89 616
Annen finanskostnad	9	6 789	0
Sum finanskostnader		-75 294	-89 168
Netto finans		-88 872	-89 168
Ordinært resultat før skattekostnad		-137 755	242 541
Ordinært resultat etter skattekostnad		-137 755	242 541
Årsresultat	10	-124 176	242 542



Organisasjonsnr: 975 829 014
SAMEIET VALKYRIEGATEN 17

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer		10	10
Andre fordringer	12	90 607	81 479
Sum fordringer		90 617	81 489

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		92 533	274 431
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		92 533	274 431

Sum omløpsmidler		183 150	355 920
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		183 150	355 920
---------------	--	---------	---------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	-2 154 728	-2 030 552
Sum opptjent egenkapital		-2 154 728	-2 030 552

Sum egenkapital	13	-2 154 728	-2 030 552
-----------------	----	------------	------------

Gjeld

Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11	2 137 174	2 280 587
Sum annen langsiktig gjeld		2 137 174	2 280 587

Sum langsiktig gjeld		2 137 174	2 280 587
----------------------	--	-----------	-----------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		177 697	91 211
-----------------	--	---------	--------



Annen kortsiktig gjeld	23 007	14 674
Sum kortsiktig gjeld	200 705	105 884
Sum gjeld	2 337 878	2 386 472
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	183 150	355 920



Organisasjonsnr: 975 829 014
SAMEIET VALKYRIEGATEN 17

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



Arsregnskap 2021 - Resultat

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 216 500	1 263 386	1 216 470	1 282 951
Sum		1 216 500	1 263 386	1 216 470	1 282 951
Ekstraordinære inntekter		0	0	0	40 000
Sum andre inntekter		0	0	0	40 000
Sum		1 216 500	1 263 386	1 216 470	1 322 951
Forretningsførsel og revisjon	2	44 814	44 094	45 400	46 100
Lønn og honorarer	3	57 050	55 050	57 050	67 050
Vedlikehold	4	344 261	196 387	126 000	126 000
Eksterne tjenester	5	130 018	115 454	120 000	130 000
Kabel-tv og bredbånd		53 280	47 320	48 700	48 120
Forsikring		73 654	66 620	69 500	85 975
Kommunale avgifter		137 125	135 496	141 727	143 597
Brensel og strøm		346 847	122 992	198 000	260 000
Andre driftsutgifter	6	78 334	148 264	64 815	60 852
Sum		1 265 383	931 676	871 192	967 694
Driftsresultat		-48 883	331 710	345 278	355 257
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	210	448	0	0
Rentekostnad	8	82 293	89 616	80 718	81 733
Andre finansposter	9	6 789	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-75 294	-89 168	-80 718	-81 733
Arsresultat	10	-124 176	242 542	264 560	273 524
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-143 414	-137 692	-143 941	-146 108
Endring i disponible midler	10	-267 590	104 850	120 619	127 416



Årsregnskap 2021 - Balanse

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020			
EIENDELER						
Anleggsmidler						
Varige driftsmidler						
Finansielle anleggsmidler						
Omløpsmidler						
Fordringer						
Restanser felleskostnader				10	10	
Til gode av forretningsfører				0	-196	
Forskuddsbetalte kostnader				12	90 607	81 675
Bankinnskudd og kontanter						
Innestående på driftskonto				92 533	274 431	
Sum omløpsmidler				183 150	355 920	
SUM EIENDELER				183 150	355 920	



Årsregnskap 2021 - Balanse

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 030 552	-2 273 094
Årets resultat	10	-124 176	242 542
Sum egenkapital	13	-2 154 728	-2 030 552
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	2 137 174	2 280 587
Sum langsiktig gjeld		2 137 174	2 280 587
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	147
Gjeld til forvaltningsklient		147	0
Leverandørgjeld		177 697	91 211
Påløpne renter		7 079	7 051
Annen kortsiktig gjeld		15 781	7 476
Sum kortsiktig gjeld		200 705	105 884
Sum gjeld		2 337 878	2 386 472
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		183 150	355 920

Oslo 31.12.21

Styret i Sameiet Valkyriegaten 17

Sted: _____, dato: _____

Armen-Sjur Minassian
Styreleder

Jørgen Grann
Styremedlem

Vibeke Favish Stokke
Styremedlem

655 Sameiet Valkyriegaten 17



Noter 655 Sameiet Valkyriegaten 17

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
3600 Inntekter felleskostnader	210 756	204 648	210 731	246 692
3602 Leieinntekt forretningslokaler	781 080	767 976	781 080	808 418
3607 Renter og avdrag	224 664	230 760	224 659	227 841
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	0	60 002	0	0
Sum	1 216 500	1 263 386	1 216 470	1 282 951

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Forretningsførerhonorar	43 464	42 744	44 000	44 700
Annen regnskapsførsel	1 350	1 350	1 400	1 400
Sum	44 814	44 094	45 400	46 100

Sameiet har fravalgt revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Styrehonorar	50 000	50 000	50 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	5 050	7 050	7 050
Sum	57 050	55 050	57 050	67 050

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2020-2021.

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.



Noter 655 Sameiet Valkyriegaten 17

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6605 Vedlikehold dører	7 794	0	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	28 700	136 266	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	14 370	4 100	10 000	10 000
6610 Vedlikehold heis	46 044	0	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	93 062	20 000	100 000	100 000
6617 Vedlikehold uteområder	18 000	16 121	0	0
6620 Vedlikehold fellesvarmeanlegg/fyrkjeler	15 086	0	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	0	0	6 000	6 000
6632 Brannsikring	105 000	14 687	10 000	10 000
6636 Vedlikehold låssystem	14 705	5 213	0	0
6690 Andre kostnader vedlikehold	1 500	0	0	0
Sum	344 261	196 387	126 000	126 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6715 Fakturerte tjenester	0	0	1 000	1 000
6730 Teknisk rådgivning	0	0	0	10 000
6760 Vaktmestertjenester	38 622	35 526	40 000	40 000
6761 Renholdstjenester	66 264	73 141	70 000	70 000
6762 Snørydding, salt og sand	0	0	3 000	3 000
6763 Ekstra renovasjon	7 563	3 377	6 000	6 000
6799 Andre konsulenttenester	17 570	3 410	0	0
Sum	130 018	115 454	120 000	130 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6811 Skjema ligningsoppgaver	3 800	4 200	4 300	4 300
6825 Kopiering	2 304	2 016	1 500	1 500
6900 Telekommunikasjon	3 463	3 059	0	0
6902 Telefon heis	0	0	3 400	3 552
6940 Porto	1 720	850	1 200	1 500
7440 Kontingent HL	0	2 980	1 500	1 500
7720 Møtekostnader	7 896	4 203	4 865	5 000
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 586	3 529	3 000	2 000
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 360	1 020	1 050	1 500
7782 Andre bomiljøkostnader	0	3 118	0	0
7789 Drift heis	15 244	100 889	30 000	30 000
7790 Andre driftskostnader	9 530	10 661	10 000	10 000
7791 Nøkler, låser og skilt	18 958	2 300	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	703	0	4 000	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	10 771	9 441	0	0
Sum	78 334	148 264	64 815	60 852

Noter 655 Sameiet Valkyriegaten 17 Orgnr: 975829014



Noter 655 Sameiet Valkyriegaten 17

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8050 Renteinntekt driftskonto	9	448	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	201	0	0	0
Sum	210	448	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8145 Lånenr 1213.41.65519	2 062	3 284	2 118	2 118
8155 Lånenr 1213.44.02375	80 231	86 332	78 600	79 615
Sum	82 293	89 616	80 718	81 733

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8090 Andre finansinntekter	6 789	0	0	0
Sum	6 789	0	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler pr 01.01	250 035	145 185
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-124 176	242 542
Avdrag langsiktig lån	-143 414	-137 692
B. Årets endring i disponible midler	-267 590	104 850
C. Disponible midler 31.12	-17 555	250 035

Negative disponible midler

Disponible midler i årsregnskapet viser negativt beløp.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene lån gjennom felleskostnadene.



Noter 655 Sameiet Valkyriegaten 17

Note 11 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Innfri Lån 1213.23.38971 samt rehab. utbed. av bakgård og bygging av bod	Finansiering av bolgalamsystem
Lånenummer:	12134402375	12134165519
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2016
Rentesats:	3.90 %	3.90 %
Beregnet innfridd:	01.12.2035	01.12.2022
Opprinnelig lånebeløp:	2 615 248	175 000
Lånesaldo 01.01:	2 218 116	62 471
Avdrag i perioden:	112 753	30 661
Lånesaldo 31.12:	2 105 363	31 811
Saldo 5 år frem i tid:	1 486 684	0

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134165519	4	3 412	13 648
	4	3 010	12 040
	1	2 509	2 509
	1	2 459	2 459
	1	1 154	1 154
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134402375	4	225 812	903 248
	4	199 246	796 984
	1	166 038	166 038
	1	162 717	162 717
	1	76 378	76 378

Kommentarer til lån

Sameiets lån er sikret med pant i næringsseksjonen som sameiet eier. Andel av pantelånet som forfaller etter 31.12.2025 er kr 1 608 300.

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
1730 Forskuddsbetalte kostnader	4 632	8 021
1742 Forskuddsbetalt forsikring	85 975	73 654
Sum	90 607	81 675

Noter 655 Sameiet Valkyriegaten 17 Orgnr: 975829014



Noter 655 Sameiet Valkyriegaten 17

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

Noter 655 Sameiet Valkyriegaten 17 Orgnr: 975829014



Noter 655 Sameiet Valkyriegaten 17

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Noter 655 Sameiet Valkyriegaten 17 Orgnr: 975829014



Resultat og balanse med noter for Sameiet Valkyriegaten 17.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Valkyriegaten 17

Styreleder	Armen-Sjur Minassian (sign.)	24.04.2022
Styremedlem	Vibeke Favish Stokke (sign.)	22.04.2022
Styremedlem	Jørgen Grann (sign.)	22.04.2022