



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 071 389
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VALKYRIEGATEN 9
Forretningsadresse: c/o Brækhus Eiendom AS
Roald Amundsens gate 6
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Brækhus Eiendom AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 19.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 176 192	496 188
Sum inntekter		1 176 192	496 188
Kostnader			
Lønnskostnad	3	-51	46 005
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	1 391 928	417 200
Sum kostnader		1 391 877	463 205
Driftsresultat		-215 685	32 983
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	10	192	209
Sum finansinntekter		192	209
Annen finanskostnad	11	1 255	325
Sum finanskostnader		1 255	325
Netto finans		-1 063	-116
Ordinært resultat før skattekostnad		-216 748	32 867
Ordinært resultat etter skattekostnad		-216 748	32 867
Årsresultat		-216 748	32 867
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Udekket tap		-216 748	
Overføringer til/fra annen egenkapital			32 866
Sum overføringer og disponeringer		-216 748	32 866



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		88 658	154 945
Sum fordringer		88 658	154 945
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	122 144	396 502
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		122 144	396 502
Sum omløpsmidler		210 802	551 447
SUM EIENDELER		210 802	551 447

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		192 694	409 442
Sum opptjent egenkapital		192 694	409 442
Sum egenkapital	13	192 694	409 442
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	14	18 108	142 005
Sum kortsiktig gjeld		18 108	142 005
Sum gjeld		18 108	142 005
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		210 802	551 447



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Valkyriegaten 9

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Valkyriegaten 9.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2018• Resultatregnskap for 2018• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	---

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 selskapet 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 internkontroll 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 selskapets 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 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.

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permeo Dokumentnøkkel: 1XZC-HYCMP-HCBI-VEH7S-DK7UE-UWSV7



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."

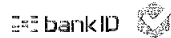
Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2019-05-23 10:59:25Z



Penneo Dokumentmøkkel: HVZC-HYCMF-HOBI-YLH7S-DK7UE-UNSV7

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>



Til BDO AS ved Sven Aarvold

Oslo, ____ 2019

Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for **Sameiet Valkyriegaten 9 (org nr 992 071 389)** for året som ble avsluttet den **31. desember 2018**, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

- 1) Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
- 2) Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
- 3) Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
- 4) Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger vesentlige mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- 5) Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styreferater, generalforsamlingsprotokoll mv. Siste styremøte ble avholdt _____
- 6) Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- 7) Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
- 8) Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelsler, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
- 9) Det foreligger ikke forpliktelser, både faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
- 10) Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- 11) Selskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettsvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.
- 12) Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
- 13) Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.



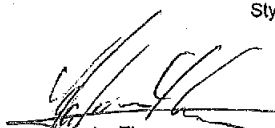
BRÆKHUS

Balanse pr. 31.12.2018

Sameiet Valkyriegaten 9
av Brækhus Eiendom AS
Alle beløp i NOK

	Note	2018	2017
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer		88 658	154 945
Bankinnskudd og kontanter	12	122 144	396 502
Sum omløpsmidler		210 802	551 448
Sum eiendeler		210 802	551 448
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap		409 442	409 442
Årets resultat		-216 748	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 13		192 694	409 442
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	14	18 108	142 005
Sum kortsiktig gjeld		18 108	142 005
Sum gjeld		18 108	142 005
Sum egenkapital og gjeld		210 802	551 448

OSLO,
Styret for Sameiet Valkyriegaten 9


Halgrim Thon
Styrets leder


Torill Larsen
Styremedlem


Christian Fredrik Eggesbø
Styremedlem

Balanserapport 2018 for Sameiet Valkyriegaten 9



Resultatregnskap 2018

BRÆKHUS

Sameiet Valkyrlegaten 9
av Brækhus Eiendom AS
Alle beløp i NOK

	Note	Rognskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Driftsinntekter					
Felleskostn. Inntekt	2	1 176 192	496 188	496 188	496 188
Sum driftsinntekter		1 176 192	496 188	496 188	496 188
Driftskostnader					
Lønnskostnader mm	3	-51	46 005	0	0
Revisjonshonorar	4	16 875	37 125	0	16 000
Andre honorarer	okos	140 110	97 580	0	48 000
Forskringspremier		63 249	56 889	0	67 000
Energikostnader	5	9 867	-12 276	10 000	11 000
Kommunale avgifter	6	168 179	157 118	0	186 324
Andre driftskostn. eiendom	7	79 489	36 616	66 336	85 400
Driftskostnader administrasjon		973	0	0	0
Reparasjoner og vedlikehold	8	895 973	38 503	0	50 000
Andre kostnader	9	17 222	5 646	0	3 500
Sum driftskostnader		1 391 877	463 206	76 336	467 224
Driftsresultat		-215 685	32 983	419 852	28 964
Finansinntekter	10	192	209	0	0
Finanskostnader	11	1 255	325	0	0
Resultat av finansposter		-1 064	-116	0	0
Resultat før skatt		-216 748	32 866	419 852	28 964
Årsresultat		-216 748	32 866	419 852	28 964

Resultatrapport 2018 for Sameiet Valkyrlegaten 9



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon ligned på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2018	2017
Felleskostnader fakturert	496 188	496 188
Innkrevning av kapital	680 004	0
Sum fellesutgifter	1 176 192	496 188

Inntektene på kr. 680 004 gjelder kapitalinnkalling fra boligseksjonene og er brukt på oppussing av trappeoppgang, se note 8.

Note 3 Lønnskostnader

	2018	2017
Arbeidsgiveravgift	0	5 685
Korr.av feil avsetning aga. tidl. år	-51	0
Lønn til fast ansatte	0	40 320
Sum lønnskostnader	-51	46 005

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.



Note 4 Revisjonshonorar	2018	2017
Revisjonshonorar	16 875	37 125
Sum revisjonshonorar	16 875	37 125

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 5 Energikostnader	2018	2017
Strøm	9 857	18 277
Strøm	0	-30 563
Sum energikostnader	9 857	-12 276

Note 6 Kommunale avgifter	2018	2017
Feieavgift	3 050	3 255
Renovasjonsavgift	51 894	47 008
Vannavgift	113 235	108 857
Sum kommunal avgifter	168 179	157 118

Note 7 Andre driftskostnader	2018	2017
Kabel-tv/internett	66 337	32 977
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	763
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	870	0
Renholdsmidler	0	2 876
Snøbrøyting og strøing	5 273	0
Trappevask/renhold	7 010	0
Sum andre driftskostnader elendom	79 489	36 616

Note 8 Reparasjon og vedlikehold	2018	2017
Brannvernustyr	56 499	0
Elektrikerarbeid	5 788	5 704
Glassarbeid	2 761	0
Porttelefon	0	25 609
Rørleggerarbeid	0	7 190
Vedlikehold og rep. bygning	830 925	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	895 973	38 503

Kostnadene på kr. 830 925 gjelder i sin helhet oppussing av trappeoppgangene og bør leses mot Sameiets inntekter i note 2.

Note 9 Andre kostnader	2018	2017
Andre kostnader	12 473	3 173
Bank og kortgebyr	4 749	2 473
Sum andre kostnader	17 222	5 646

Note 10 Finansinntekter	2018	2017
Renteinntekter av bankinnskudd	192	209
Sum finansinntekter	192	209



Note 11 Finanskostnad	2018	2017
Morarenter	1 255	325
Sum finanskostnader	1 255	325
Note 12 Kontanter og bankinnskudd	2018	2017
Bank 6003.05.89516	122 144	396 502
Sum kontanter og bankinnskudd	122 144	396 502
Note 13 Egenkapital	2018	2017
Annen egenkapital	409 442	409 442
Sum egenkapital 01.01	409 442	409 442
Årets resultat	-216 748	0
Sum egenkapital 31.12	192 694	409 442
Note 14 Kortsiktig gjeld	2018	2017
Andre påløpte kostnader	661	46 005
Forskudds betalte leier	10 502	1 890
Forskuddstrekk	0	13 500
Leverandør UB 2014	0	9 585
Leverandører	6 735	65 000
Purregebyrer BDE	210	0
Påløpt aga av ferielønn	0	526
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	5 499
Sum annen kortsiktig gjeld	18 108	142 005