



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 829 014
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VALKYRIEGATEN 17
Forretningsadresse: Sandakerveien 64
0484 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 27.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 483 530	1 216 500
Sum inntekter		1 483 530	1 216 500
Kostnader			
Lønnskostnad	3	68 460	57 050
Annen driftskostnad	2,4,5,6	1 134 851	1 208 333
Sum kostnader		1 203 310	1 265 383
Driftsresultat		280 220	-48 883
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	1 928	210
Sum finansinntekter		1 928	210
Annen rentekostnad	8	110 264	82 293
Annen finanskostnad	9	7 419	6 789
Sum finanskostnader		-100 916	-75 294
Netto finans		-115 755	-88 872
Ordinært resultat før skattekostnad		164 464	-137 755
Ordinært resultat etter skattekostnad		164 464	-137 755
Årsresultat	10	179 303	-124 176



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		82	10
Andre fordringer	11	97 119	90 607
Sum fordringer		97 201	90 617
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		280 529	92 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		280 529	92 533
Sum omløpsmidler		377 729	183 150
SUM EIENDELER		377 729	183 150
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-1 975 425	-2 154 728
Sum opptjent egenkapital		-1 975 425	-2 154 728
Sum egenkapital	12	-1 975 425	-2 154 728
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	2 190 924	2 137 174
Sum annen langsiktig gjeld		2 190 924	2 137 174
Sum langsiktig gjeld		2 190 924	2 137 174
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		102 976	177 697
Annen kortsiktig gjeld		59 254	23 007
Sum kortsiktig gjeld		162 230	200 705
Sum gjeld		2 353 154	2 337 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		377 729	183 150



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 511971

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 829 014
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VALKYRIEGATEN 17
Forretningsadresse: Sandakerveien 64
0484 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 975 829 014
SAMEIET VALKYRIEGATEN 17

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 483 530	1 216 500
Sum inntekter		1 483 530	1 216 500
Kostnader			
Lønnskostnad	3	68 460	57 050
Annen driftskostnad	2, 4, 5, 6	1 134 851	1 208 333
Sum kostnader		1 203 310	1 265 383
Driftsresultat		280 220	-48 883
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	1 928	210
Sum finansinntekter		1 928	210
Annen rentekostnad	8	110 264	82 293
Annen finanskostnad	9	7 419	6 789
Sum finanskostnader		-100 916	-75 294
Netto finans		-115 755	-88 872
Ordinært resultat før skattekostnad		164 464	-137 755
Ordinært resultat etter skattekostnad		164 464	-137 755
Årsresultat	10	179 303	-124 176



Organisasjonsnr: 975 829 014
SAMEIET VALKYRIEGATEN 17

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		82	10
Andre fordringer	11	97 119	90 607
Sum fordringer		97 201	90 617
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		280 529	92 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		280 529	92 533
Sum omløpsmidler		377 729	183 150
SUM EIENDELER		377 729	183 150
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-1 975 425	-2 154 728
Sum opptjent egenkapital		-1 975 425	-2 154 728
Sum egenkapital	12	-1 975 425	-2 154 728
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	2 190 924	2 137 174
Sum annen langsiktig gjeld		2 190 924	2 137 174
Sum langsiktig gjeld		2 190 924	2 137 174
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		102 976	177 697



Annen kortsiktig gjeld	59 254	23 007
Sum kortsiktig gjeld	162 230	200 705
Sum gjeld	2 353 154	2 337 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	377 729	183 150



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 2022 - Resultat

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 483 530	1 216 500	1 282 951	1 456 323
Sum		1 483 530	1 216 500	1 282 951	1 456 323
Ekstraordinære inntekter		0	0	40 000	0
Sum andre inntekter		0	0	40 000	0
Sum		1 483 530	1 216 500	1 322 951	1 456 323
Forretningsførsel og revisjon	2	44 814	44 814	46 100	47 800
Lønn og honorarer	3	68 460	57 050	67 050	68 460
Vedlikehold	4	260 323	344 261	126 000	152 000
Eksterne tjenester	5	101 023	130 018	130 000	116 000
Kabel-tv og bredbånd		51 850	53 280	48 120	54 700
Forsikring		85 975	73 654	85 975	94 500
Kommunale avgifter		142 468	137 125	143 597	162 600
Brensel og strøm		349 105	346 847	260 000	407 000
Andre driftsutgifter	6	99 293	78 334	60 852	82 000
Sum		1 203 310	1 265 383	967 694	1 185 060
Driftsresultat		280 220	-48 883	355 257	271 263
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	1 928	210	0	0
Rentekostnad	8	110 264	82 293	81 733	119 661
Andre finansposter	9	7 419	6 789	0	6 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-100 916	-75 294	-81 733	-113 161
Arsresultat	10	179 303	-124 176	273 524	158 102
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-171 249	-143 414	-146 108	-148 982
Opptak lån		225 000	0	0	0
Endring i disponible midler	10	233 054	-267 590	127 416	9 120



Årsregnskap 2022 - Balanse

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader			
Forskuddsbetalte kostnader			
	11	97 119	90 607
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto			
		280 529	92 533
Sum omløpsmidler		377 729	183 150
SUM EIENDELER		377 729	183 150



Årsregnskap 2022 - Balanse

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 154 728	-2 030 552
Årets resultat	10	179 303	-124 176
Sum egenkapital	12	-1 975 425	-2 154 728
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	2 190 924	2 137 174
Sum langsiktig gjeld		2 190 924	2 137 174
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 898	0
Gjeld til forvaltningsklient		0	147
Leverandørgjeld		102 976	177 697
Påløpne renter		9 722	7 079
Annen kortsiktig gjeld		41 634	15 781
Sum kortsiktig gjeld		162 230	200 705
Sum gjeld		2 353 154	2 337 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		377 729	183 150

Oslo 31.12.22

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3600 Inntekter felleskostnader	282 294	210 756	246 692	318 631
3602 Leieinntekt forretningslokaler	808 416	781 080	808 418	869 049
3607 Renter og avdrag	227 820	224 664	227 841	268 643
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	165 000	0	0	0
Sum	1 483 530	1 216 500	1 282 951	1 456 323

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførerhonorar	43 464	43 464	44 700	46 400
Annen regnskapsførsel	1 350	1 350	1 400	1 400
Sum	44 814	44 814	46 100	47 800

Sameiet har fravalgt revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Styrehonorar	60 000	50 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	7 050	7 050	8 460
Sum	68 460	57 050	67 050	68 460

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2021-2022.

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



Noter 655 SAMEIET VALKYRIEGATEN 17

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6605 Vedlikehold dører	0	7 794	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	253 202	28 700	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	0	14 370	10 000	15 000
6610 Vedlikehold heis	0	46 044	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	93 062	100 000	117 000
6617 Vedlikehold uteområder	119	18 000	0	0
6620 Vedlikehold fellesvarmeanlegg/fyrkjeler	0	15 086	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	0	0	6 000	0
6632 Brannsikring	1 963	105 000	10 000	20 000
6636 Vedlikehold låssystem	5 039	14 705	0	0
6690 Andre kostnader vedlikehold	0	1 500	0	0
Sum	260 323	344 261	126 000	152 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6715 Fakturerte tjenester	566	0	1 000	1 000
6730 Teknisk rådgivning	0	0	10 000	10 000
6760 Vaktmestertjenester	37 458	38 622	40 000	40 000
6761 Renholdstjenester	63 000	66 264	70 000	56 000
6762 Snørydding, salt og sand	0	0	3 000	3 000
6763 Ekstra renovasjon	0	7 563	6 000	6 000
6799 Andre konsulenttjenester	0	17 570	0	0
Sum	101 023	130 018	130 000	116 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6811 Skjema ligningsoppgaver	3 400	3 800	4 300	3 600
6825 Kopiering	1 880	2 304	1 500	1 500
6900 Telekommunikasjon	1 175	3 463	0	0
6902 Telefon heis	0	0	3 552	0
6910 Kostnader Internett	210	0	0	0
6940 Porto	2 080	1 720	1 500	1 500
7440 Kontingent HL	1 890	0	1 500	2 000
7720 Møtekostnader	4 047	7 896	5 000	5 000
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 493	2 586	2 000	2 000
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 360	1 360	1 500	1 400
7782 Andre bomiljøkostnader	852	0	0	0
7789 Drift heis	64 570	15 244	30 000	55 000
7790 Andre driftskostnader	459	9 530	10 000	10 000
7791 Nøkler, låser og skilt	3 170	18 958	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	2 788	703	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	8 919	10 771	0	0
Sum	99 293	78 334	60 852	82 000

Noter 655 SAMEIET VALKYRIEGATEN 17 Orgnr: 975829014



Noter 655 SAMEIET VALKYRIEGATEN 17

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8050 Renteinntekt driftskonto	1 928	9	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	0	201	0	0
Sum	1 928	210	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8145 Lånenr 1213.41.65519	417	2 062	2 118	0
8146 Lånenr 1636.54.83136	14 116	0	0	9 372
8155 Lånenr 1213.44.02375	95 730	80 231	79 615	110 289
Sum	110 264	82 293	81 733	119 661

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8090 Andre finansinntekter	7 419	6 789	0	6 500
Sum	7 419	6 789	0	6 500

Note 10 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler pr 01.01	-17 555	250 035
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	179 303	-124 176
Opptak av langsiktig lån	225 000	0
Avdrag langsiktig lån	-171 249	-143 414
B. Årets endring i disponible midler	233 054	-267 590
C. Disponible midler 31.12	215 499	-17 555

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1730 Forskuddsbetalte kostnader	4 268	4 632
1742 Forskuddsbetalt forsikring	92 851	85 975
Sum	97 119	90 607

Note 12 - 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



Noter 655 SAMEIET VALKYRIEGATEN 17

Note 12 - Egenkapital

Noter 655 SAMEIET VALKYRIEGATEN 17 Orgnr: 975829014



Noter 655 SAMEIET VALKYRIEGATEN 17

Note 13 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering.	Innfri Lån 1213.23.38971 samt rehab. utbed. av bakgård og bygging av bod	Finansiering av boligalamsystem
Lånenummer:	16365483136	12134402375	12134165519
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2017	2016
Rentesats:	5.40 %	5.70 %	4.30 %
Beregnet innfridd:	30.03.2027	01.12.2035	22.04.2022
Opprinnelig lånebeløp:	225 000	2 615 248	175 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 105 363	31 811
Avdrag i perioden:	30 410	109 028	31 811
Opptak i perioden:	225 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	194 590	1 996 335	0
Saldo 5 år frem i tid:	0	1 398 147	0

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134402375	4	214 118	856 472
	4	188 928	755 712
	1	157 440	157 440
	1	154 291	154 291
	1	72 422	72 422
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365483136	4	20 871	83 484
	4	18 415	73 660
	1	15 346	15 346
	1	15 039	15 039
	1	7 059	7 059

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.



Resultat og balanse med noter for SAMEIET VALKYRIEGATEN 17.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET VALKYRIEGATEN 17

Styreleder	Armen-Sjur Minassian (sign.)	20.04.2023
Styremedlem	Vibeke Favish Stokke (sign.)	20.04.2023
Styremedlem	Jørgen Grann (sign.)	20.04.2023