



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	852 592 842
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES BORETTLAG
Forretningsadresse:	Arbeidersamfunnets plass 1 0181 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:	Per Christian Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	04.05.2022

### 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, 10.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2,3	7 212 739	7 199 303
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 212 739</b>	<b>7 199 303</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	216 790	205 380
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	377 824	375 613
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10,11, 12,13	5 766 328	4 806 228
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 360 942</b>	<b>5 387 221</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>851 797</b>	<b>1 812 082</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 747	16 635
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 747</b>	<b>16 635</b>
Annen rentekostnad		117 567	154 587
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>117 567</b>	<b>154 587</b>
<b>Netto finans</b>		<b>110 820</b>	<b>137 951</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>740 977</b>	<b>1 674 130</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>740 977</b>	<b>1 674 130</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>740 977</b>	<b>1 674 130</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		740 977	1 674 130
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>740 977</b>	<b>1 674 130</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	24 591 098	24 245 473
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	1 848 507	2 159 079
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>26 439 605</b>	<b>26 404 552</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 439 606</b>	<b>26 404 553</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		17 857	27 073
Andre fordringer	14	381 064	412 592
<b>Sum fordringer</b>		<b>398 921</b>	<b>439 665</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 923 286	5 768 143
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 923 286</b>	<b>5 768 143</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 322 207</b>	<b>6 207 808</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 761 813</b>	<b>32 612 361</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 200</b>	<b>17 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		23 574 967	22 850 490



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 557 767</b>	<b>22 833 290</b>
<b>Sum egenkapital</b>	15	<b>23 574 967</b>	<b>22 850 490</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	5 920 571	6 481 643
Øvrig langsiktig gjeld		3 089 300	3 089 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 009 871</b>	<b>9 570 943</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 009 871</b>	<b>9 570 943</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		103 664	139 182
Annen kortsiktig gjeld	17	73 310	51 745
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>176 974</b>	<b>190 928</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 186 846</b>	<b>9 761 870</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 761 813</b>	<b>32 612 361</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	18	9 009 871	9 570 943



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 338748

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 852 592 842  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES  
BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 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: Per Christian Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

**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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 852 592 842  
UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES  
BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1, 2, 3	7 212 739	7 199 303
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 212 739</b>	<b>7 199 303</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	216 790	205 380
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	377 824	375 613
Annen driftskostnad	6, 7, 8, 9, 1	5 766 328	4 806 228
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 360 942</b>	<b>5 387 221</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>851 797</b>	<b>1 812 082</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 747	16 635
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 747</b>	<b>16 635</b>
Annen rentekostnad		117 567	154 587
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>117 567</b>	<b>154 587</b>
<b>Netto finans</b>		<b>110 820</b>	<b>137 951</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>740 977</b>	<b>1 674 130</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>740 977</b>	<b>1 674 130</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>740 977</b>	<b>1 674 130</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		740 977	1 674 130
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>740 977</b>	<b>1 674 130</b>



Organisasjonsnr: 852 592 842  
UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES  
BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	24 591 098	24 245 473
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	1 848 507	2 159 079
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>26 439 605</b>	<b>26 404 552</b>

**Sum anleggsmidler**

**26 439 606**      **26 404 553**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		17 857	27 073
Andre fordringer	14	381 064	412 592
<b>Sum fordringer</b>		<b>398 921</b>	<b>439 665</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 923 286	5 768 143
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 923 286</b>	<b>5 768 143</b>

**Sum omløpsmidler**

**6 322 207**      **6 207 808**

**SUM EIENDELER**

**32 761 813**      **32 612 361**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		17 200	17 200
--------------------------	--	--------	--------

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		23 574 967	22 850 490
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 557 767</b>	<b>22 833 290</b>

**Sum egenkapital**

**15**      **23 574 967**      **22 850 490**

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16	5 920 571	6 481 643
Øvrig langsiktig gjeld		3 089 300	3 089 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 009 871</b>	<b>9 570 943</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 009 871</b>	<b>9 570 943</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		103 664	139 182
Annen kortsiktig gjeld	17	73 310	51 745
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>176 974</b>	<b>190 928</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 186 846</b>	<b>9 761 870</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 761 813</b>	<b>32 612 361</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	18	9 009 871	9 570 943



Organisasjonsnr: 852 592 842  
UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES  
BORETTLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

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 Universitetstjenestemennenes borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>6 016 880</b>	<b>5 001 305</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	740 977	1 674 130
Tilbakeføring av avskrivning	377 824	375 613
Tilb. resultatført gevinst / tap ved salg	-8 000	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-404 877	-487 049
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-561 071	-547 120
Endringer i andre langsiktige poster	-16 500	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>128 353</b>	<b>1 015 575</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>6 145 233</b>	<b>6 016 880</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	6 322 207	6 207 808
Kortsiktig gjeld	-176 974	-190 928
<b>C. Disponible midler</b>	<b>6 145 233</b>	<b>6 016 880</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2021 Universitetstjenestemennenes borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	7 164 540	7 192 308	7 163 305	6 805 685
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>7 164 540</b>	<b>7 192 308</b>	<b>7 163 305</b>	<b>6 805 685</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Gevinst ved salg av eiendel	2	8 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	40 199	6 995	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>48 199</b>	<b>6 995</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>7 212 739</b>	<b>7 199 303</b>	<b>7 163 305</b>	<b>6 805 685</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	4	26 790	25 380	45 803	46 790
Styrehonorar	4	190 000	180 000	200 000	258 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	5	377 824	375 613	369 392	369 392
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	6	317 984	121 990	100 000	263 000
Kostnad eiendom/lokale	7	813 061	785 922	688 370	720 370
Kommunale avgifter/renovasjon	8	1 314 979	1 253 834	1 275 000	1 380 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	9	0	5 625	6 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	51 451	27 397	66 000	278 000
Reparasjon og vedlikehold	11	1 624 332	635 956	1 957 000	1 470 000
Revisjonshonorar		11 276	11 013	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		248 834	243 004	248 000	257 000
Andre honorar	12	60 313	157 205	4 000	4 000
Kontorkostnad		32 308	25 838	20 000	22 000
TV/bredbånd		861 983	1 030 277	838 400	829 000
Kontingent og gaver		2 940	0	0	0
Forsikring		422 920	499 331	430 560	430 000
Andre kostnader	13	3 947	8 836	14 000	20 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>6 360 942</b>	<b>5 387 221</b>	<b>6 272 525</b>	<b>6 357 552</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>851 797</b>	<b>1 812 082</b>	<b>890 780</b>	<b>448 133</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		6 747	16 635	0	0
Rentekostnad		117 567	154 587	115 960	105 516
<b>Netto finansposter</b>		<b>110 820</b>	<b>137 951</b>	<b>115 960</b>	<b>105 516</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>740 977</b>	<b>1 674 130</b>	<b>774 820</b>	<b>342 617</b>
Overført til/fra annen egenkapital		740 977	1 674 130	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>740 977</b>	<b>1 674 130</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2021 Universitetstjenestemennenes borettslag

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	5	6 000 000	6 000 000
Bygninger	5	17 882 098	17 898 598
Påkostninger	5	709 000	346 875
Andre driftsmidler	5	1 848 507	2 159 079
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 439 606</b>	<b>26 404 553</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		17 857	23 698
Kundefordringer		0	3 375
Andre kortsiktige fordringer	14	11 285	4 113
Forskuddsbetalte kostnader		369 779	408 479
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		5 923 286	5 768 143
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 322 207</b>	<b>6 207 808</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 761 813</b>	<b>32 612 361</b>



## Balanse 2021 Universitetstjenestemennenes borettslag

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		17 200	17 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 200</b>	<b>17 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		23 557 767	22 833 290
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 557 767</b>	<b>22 833 290</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>23 574 967</b>	<b>22 850 490</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	16	5 920 571	6 481 643
Borettsinnskudd		3 089 300	3 089 300
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 009 871</b>	<b>9 570 943</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		14 439	17 643
Leverandørgjeld		103 664	139 182
Påløpne renter		633	655
Annen kortsiktig gjeld	17	58 238	33 447
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>176 974</b>	<b>190 928</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 186 846</b>	<b>9 761 870</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 761 813</b>	<b>32 612 361</b>
Pantstillelser	18	9 009 871	9 570 943

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Per Christian Larsen  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Jørgen Prytz  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Mathias Guldvik Grongstad  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Jonas Kristoffer Lassen  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
June Råheim Tryggvason  
Styremedlem



**Noter årsregnskap 2021 Universitetstjenestemennenes borettslag**

**Note 0 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



## Noter årsregnskap 2021 Universitetstjenestemennenes borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 658 540	5 658 540
3609 Leie parkering	501 552	499 617
3617 Leieinntekter diverse I	15 978	15 999
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	311 664	311 664
3650 Innkrevde felleskostn. renter	113 460	164 118
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	563 346	542 370
<b>Sum</b>	<b>7 164 540</b>	<b>7 192 308</b>

Konto 3617 gjelder inntekt for leie av frysebokser.

### Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2021	2020
3894 Salg av anleggsmidler (v/gev.)	8 000	0
<b>Sum</b>	<b>8 000</b>	<b>0</b>

Kon 3894 er gevinst ved salg av brøyteskjær for traktor.

### Note 3 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3990 Andre driftsinntekter	40 199	6 995
<b>Sum</b>	<b>40 199</b>	<b>6 995</b>

Konto 3990 er inntekt vedrørende forbruk av ladestrøm til elbil.

### Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	26 790	25 380
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	190 000	180 000
<b>Sum</b>	<b>216 790</b>	<b>205 380</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0



## Noter årsregnskap 2021 Universitetstjenestemennenes borettslag

### Note 5 - Varige driftsmidler

	Avfallssystem	Avfallssystem	Vippebom	Infrastruktur 14 elbilplasser	7 Ladestolper for elbillading	Varmekalbler i gårdsplan OR81
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 375 000	2 100 473	68 162	346 875	140 174	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	67 250
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 375 000	2 100 473	68 162	346 875	140 174	67 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	733 333	1 120 252	0	0	46 724	2 242
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	641 667	980 221	68 162	346 875	93 449	65 008
Årets avskrivninger :	137 500	210 047	0	0	28 035	2 242
Anskaffelsesår :	2016	2016	2017	2020	2020	2021
Antatt levetid i år :	10	10			5	5

  

	Kontor	Vaktmesterleilig	Tomt	Boligeiendom	Brannvarslings
Anskaffelseskost pr.01.01 :	538 706	16 500	6 000 000	17 343 392	187 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	16 500	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	538 706	0	6 000 000	17 343 392	187 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	187 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	538 706	0	6 000 000	17 343 392	0
Anskaffelsesår :	2003	2006	2007	2003	2005
Antatt levetid i år :					15

Borettslaget består av 172 andeler, og en næringsenhet.

Eiendommer er oppført på g.nr 35, b.nr 56 i Bærum i kommune. Eiertomt på 21 328 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsikring AS, Polisenummer: 21052935.

Konto 6500 er innkjøp av kantklipper, hørselvern, snøskuffe, skjøteledninger og kabler til juletre, hageredskaper og verktøy.

### Note 6 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	317 984	121 990
<b>Sum</b>	<b>317 984</b>	<b>121 990</b>

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strømkostnaden økt betydelig.

Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desember faktura.

Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.



## Noter årsregnskap 2021 Universitetstjenestemennenes borettslag

### Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	377 660	363 850
6361 Fast renhold	197 821	269 838
6362 Skadedyrutryddelse	12 623	13 608
6364 Matteleie	40 261	59 546
6390 Andre driftskostnader	1 154	1 496
6391 Snømaking/strøing/feieing	85 197	31 906
6392 Containerleie/tømming	34 980	37 440
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	63 365	8 239
<b>Sum</b>	<b>813 061</b>	<b>785 922</b>

Konto 6390 er vimpel till flaggstang.

### Note 8 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	1 314 979	1 253 834
<b>Sum</b>	<b>1 314 979</b>	<b>1 253 834</b>

### Note 9 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	0	5 625
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>5 625</b>

### Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	8 794	1 908
6525 IT utstyr	7 783	0
6540 Inventar	16 247	249
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	13 165	17 004
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 073	8 235
6552 Driftsmateriell	389	0
<b>Sum</b>	<b>51 451</b>	<b>27 397</b>

Konto 6500 er innkjøp av kantklipper, hørselvern, snøskuffe, skjøteledninger og kabler til juletre, hageredskaper og verktøy.

Konto 6525 er PC til vaktmester- og styrerom

Konto 6540 er innkjøp av benker til utearealet og bord og hylle til vaktmester- og styrerom.



## Noter årsregnskap 2021 Universitetstjenestemennenes borettslag

### Note 11 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	0	11 786
6602 Vedlikehold VVS	168 693	36 710
6603 Vedlikehold elektro	90 020	89 117
6607 Vedlikehold bad	0	6 000
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 072 739	128 612
6616 Vedlikehold vaskeri	0	47 516
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	168 626	134 656
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	12 250	16 034
6630 Egenandel forsikring	0	30 000
6641 Malerarbeider	14 850	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	65 415	33 553
6648 Vedlikehold dører og porter	31 738	96 753
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	5 219
<b>Sum</b>	<b>1 624 332</b>	<b>635 956</b>

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

De største postene på reparasjon og vedlikehold er:

Konto 6602 er årlig rammeavtale med rørlegger, utbedringer etter vannlekkasje, utskifting av rør og utekraner, pigging av sluk og utbedring kjøkkenavløp.

Konto 6613 er diverse gartnerarbeid, og utskifting av asfalt og kantstein.

Konto 6617 som er serviceavtale med Norsk Brannvern, montering og årskontroll av røykventilasjon og årskontroll av brannalarm.

### Note 12 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	313	0
6716 Honorarkostnader øvrige	60 000	75 000
6730 Teknisk honorar	0	82 205
<b>Sum</b>	<b>60 313</b>	<b>157 205</b>

Konto 6714 er honorar til forretningsfører for utstedelse av varsel om økning i felleskostnader, og konto 6716 Øvrige honorarkostnader er honorar til forsikringsmegler for 2021.



Noter årsregnskap 2021 Universitetstjenestemennenes borettslag

**Note 13 - Andre kostnader**

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	951	5 672
7770 Betalingskostnader	1 124	1 102
7771 Andre gebyrer	0	280
7773 Omkostninger innkreving	1 869	1 777
7790 Andre kostnader	-4	0
7792 Øredifferanse	-2	0
7795 Husleietap	8	5
<b>Sum</b>	<b>3 947</b>	<b>8 836</b>

**Note 14 - Andre kortsiktige fordringer**

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	6 744	4 113
1570 Andre kortsiktige fordringer	4 541	0
<b>Sum</b>	<b>11 285</b>	<b>4 113</b>

Konto 1570 Andre kortsiktige fordringer er påløpt inntekt vedrørende forbruk av strøm til elbillading for desember kr 3.992 og renteinntekt fra Klare Finans AS for 2021 kr 549. Pengene er innbetalt til borettslagets bankkonto i januar 2022.



Noter årsregnskap 2021 Universitetstjenestemennenes borettslag

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	17 200	0	17 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>17 200</b>	<b>0</b>	<b>17 200</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	22 833 290	724 477	23 557 767
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>22 833 290</b>	<b>724 477</b>	<b>23 557 767</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>22 850 490</b>	<b>724 477</b>	<b>23 574 967</b>

Bevegelser på konto 2070 Annen egenkapital 2021:	
Overføring av årets resultat	kr 740.977
Korreksjon av gevinst på solgt vaktmesterleilighet 2010	kr - 16.500
Sum bevegelse 2021	kr 724.477

Gevinsten er redusert med bokført verdi på vaktmesterleiligheten.



## Noter årsregnskap 2021 Universitetstjenestemennenes borettslag

## Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rehabilitering av betong i garasjeanlegget	Balkongrehabilitering	Kjøp av festetomt
Lånenummer:	12121231369	12114784476	12111621266
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2011	2008	2007
Rentesats:	1.95 %	1.95 %	1.95 %
Betingelser:	lhht. brev fra DNB 15.10.21	lhht. brev fra DNB 15.10.21	lhht. brev fra DNB 15.10.21
Beregnet innfridd:	30.06.2036	30.03.2027	30.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	7 500 000	6 150 000
Lånesaldo 01.01:	2 101 884	1 048 405	3 331 353
Avdrag i perioden:	117 999	167 740	275 332
Lånesaldo 31.12:	1 983 886	880 665	3 056 021
Saldo 5 år frem i tid:	1 366 663	41 936	1 607 948

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12111621266	79	20 389	1 610 731
	20	18 700	374 000
	10	18 189	181 890
	1	18 182	18 182
	1	17 817	17 817
	2	17 088	34 176
	1	16 268	16 268
	18	16 030	288 540
	6	14 341	86 046
	10	13 170	131 700
	1	13 163	13 163
	11	12 700	139 700
	6	12 329	73 974
	6	11 635	69 810
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12114784476	79	5 876	464 204
	20	5 389	107 780
	10	5 241	52 410
	1	5 239	5 239
	1	5 134	5 134
	2	4 924	9 848
	1	4 688	4 688
	18	4 619	83 142
	6	4 133	24 798
	10	3 795	37 950
	1	3 793	3 793
	11	3 660	40 260
	6	3 553	21 318
	6	3 353	20 118
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121231369	110	18 035	1 983 850

864 Universitetstjenestemennenes borettslag Org. nr. 852592842



**Noter årsregnskap 2021 Universitetstjenestemennenes borettslag**

---

**Langsiktig gjeld**

Lånenr. 1211.16.21266 i DnB Boligkreditt AS, ble tatt opp ifm kjøp av festetomt. Lånet har flytende rente, 4 terminer i året og skal være innfridd i sin helhet i 2031.

Lånenr. 1211.47.84476 i DnB Boligkreditt AS, ble tatt opp ifm balkongrehabilitering. Lånet har flytende rente, 4 terminer i året og skal være innfridd i sin helhet i 2027.

Lånenr. 1212.12.31369 i DnB Boligkreditt AS, ble tatt opp ifm rehabilitering av garasjelegget. Lånet har flytende rente, 4 terminer og skal være innfridd i sin helhet i 2036.



## Noter årsregnskap 2021 Universitetstjenestemennenes borettslag

### Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	50 088	21 181
2980 Andre påløpte kostnader	0	12 266
2990 Annen kortsiktig gjeld	8 150	0
<b>Sum</b>	<b>58 238</b>	<b>33 447</b>

Konto 2937 er påløpte strømkostnader for desember 2021, som er fakturert til borettslaget i januar 2022. Konto 2990 Annen kortsiktig gjeld, er beløp som feilaktig var innbetalt til borettslagets konto i desember 2021. Pengene er tilbakebetalt til avsender i januar 2022.

### Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	5 920 571
Innskuddskapital	3 089 300
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>9 009 871</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>24 591 098</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 2.653.300,-. Tinglyst obligasjon på borettsinnskuddet er dermed lavere enn bokført verdi, som er kr 3.089.300,-.



Resultat og balanse med noter for Universitetstjenestemennenes borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Universitetstjenestemennenes borettslag**

Styreleder	Per Christian Larsen (sign.)	08.04.2022
Styremedlem	Jonas Kristoffer Lassen (sign.)	03.03.2022
Styremedlem	June Råheim Tryggvason (sign.)	03.03.2022
Styremedlem	Jørgen Prytz (sign.)	16.03.2022
Styremedlem	Mathias Guldvik Grongstad (sign.)	09.03.2022



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0308 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Universitetstjenestemennenes Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Universitetstjenestemennenes Borettslag s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 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

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Universitetstjenestemennenes Borettslag

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 20. april 2022  
KPMG AS

Thomas Alfheim  
Statsautorisert revisor