



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 15.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 526 772	2 353 322
Sum inntekter		2 526 772	2 353 322
Kostnader			
Lønnskostnad	4	110 100	91 280
Annen driftskostnad	3,5,6,7	1 753 254	1 844 602
Sum kostnader		1 863 352	1 935 880
Driftsresultat		663 420	417 442
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	896	1 380
Sum finansinntekter		896	1 380
Annen rentekostnad	9	179 232	185 124
Sum finanskostnader		-178 336	-183 746
Netto finans		-178 336	-183 744
Ordinært resultat før skattekostnad		485 082	233 696
Ordinært resultat etter skattekostnad		485 082	233 696
Årsresultat	10	485 084	233 696



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		0	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum egenkapital		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Sum gjeld		0	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		0	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 258614

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 15.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.06.2021



Organisasjonsnr: 975 829 014
SAMEIET VALKYRIEGATEN 17

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 2	2 526 772	2 353 322
Sum inntekter		2 526 772	2 353 322
Kostnader			
Lønnskostnad	4	110 100	91 280
Annen driftskostnad	3, 5, 6, 7	1 753 254	1 844 602
Sum kostnader		1 863 352	1 935 880
Driftsresultat		663 420	417 442
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	896	1 380
Sum finansinntekter		896	1 380
Annen rentekostnad	9	179 232	185 124
Sum finanskostnader		-178 336	-183 746
Netto finans		-178 336	-183 744
Ordinært resultat før skattekostnad		485 082	233 696
Ordinært resultat etter skattekostnad		485 082	233 696
Årsresultat	10	485 084	233 696



Organisasjonsnr: 975 829 014
SAMEIET VALKYRIEGATEN 17

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Innmaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		0	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum egenkapital		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Sum gjeld		0	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		0	0



Organisasjonsnr: 975 829 014
SAMEIET VALKYRIEGATEN 17

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsregnskap 2020 - Resultat

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 263 386	1 162 843	1 263 353	1 216 470
Sum		1 263 386	1 162 843	1 263 353	1 216 470
Ekstraordinære inntekter					
Ekstraordinære inntekter	2	0	13 818	0	0
Sum andre inntekter		0	13 818	0	0
Sum		1 263 386	1 176 661	1 263 353	1 216 470
Forretningsførsel og revisjon	3	44 094	50 466	44 300	45 400
Lønn og honorarer	4	55 050	45 640	55 640	57 050
Vedlikehold	5	196 387	164 984	256 000	126 000
Eksterne tjenester	6	115 454	166 022	140 000	120 000
Kabel-tv og bredbånd		47 320	46 469	47 800	48 700
Forsikring		66 620	63 197	69 000	69 500
Kommunale avgifter		135 496	126 120	134 962	141 727
Brensel og strøm		122 992	247 926	198 000	198 000
Andre driftsutgifter	7	148 264	57 117	62 255	64 815
Sum		931 676	967 940	1 007 957	871 192
Driftsresultat		331 710	208 721	255 396	345 278
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	448	690	0	0
Rentekostnad	9	89 616	92 562	96 171	80 718
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-89 168	-91 873	-96 171	-80 718
Årsresultat	10	242 542	116 848	159 225	264 560
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-137 692	-132 910	-134 597	-143 941
Endring i disponible midler	10	104 850	-16 062	24 628	120 619

655 Sameiet Valkyriegaten 17

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
		10	17 115
		-196	129
	12	81 675	12 898
		0	1 454
Bankinnskudd og kontanter			
		274 431	154 766
Sum omløpsmidler		355 920	186 362
SUM EIENDELER		355 920	186 362

655 Sameiet Valkyriegaten 17

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 273 094	-2 389 942
Årets resultat	10	242 542	116 848
Sum egenkapital	13	-2 030 552	-2 273 094
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	2 280 587	2 418 279
Sum langsiktig gjeld		2 280 587	2 418 279
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		147	16
Leverandørgjeld		91 211	21 031
Påløpne renter		7 051	8 429
Annen kortsiktig gjeld		7 476	11 701
Sum kortsiktig gjeld		105 884	41 177
Sum gjeld		2 386 472	2 459 456
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		355 920	186 362

Oslo 31.12.20

Styret i Sameiet Valkyriegaten 17

Sted: _____, dato: _____

Armen-Sjur Minassian
Styreleder

Jørgen Grann
Styremedlem

Vibeke Favish Stokke
Styremedlem

655 Sameiet Valkyriegaten 17

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
3600 Inntekter felleskostnader	204 648	132 521	204 622	210 731
3602 Leieinntekt forretningslokaler	767 976	754 164	767 963	781 080
3607 Renter og avdrag	230 760	216 156	230 768	224 659
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	60 002	60 002	60 000	0
Sum	1 263 386	1 162 843	1 263 353	1 216 470

Note 2 - Ekstraordinære inntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8406 Erstatning skadesak	0	13 818	0	0
Sum	0	13 818	0	0

Ekstraordinær inntekt i 2019 var erstatning skadesak.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Revisjonshonorar	0	7 500	0	0
Forretningsførerhonorar	42 744	41 616	42 900	44 000
Annen regnskapsførsel	1 350	1 350	1 400	1 400
Sum	44 094	50 466	44 300	45 400

Sameiet har fravalgt revisjon

Noter 655 Sameiet Valkyriegaten 17 Orgnr: 975829014



Noter 655 Sameiet Valkyriegaten 17

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Styrehonorar	50 000	40 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	5 050	5 640	5 640	7 050
Sum	55 050	45 640	55 640	57 050

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2019-2020. Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6607 Vedlikehold vann og avløp	136 266	96 747	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	4 100	9 396	20 000	10 000
6615 Vedlikehold bygningsmessig	20 000	34 628	50 000	100 000
6617 Vedlikehold uteområder	16 121	3 032	180 000	0
6620 Vedlikehold fellesvarmeanlegg/fyrkjele	0	7 550	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	0	0	6 000	6 000
6632 Brannsikring	14 687	0	0	10 000
6636 Vedlikehold låssystem	5 213	0	0	0
6650 Annet vedlikehold	0	2 763	0	0
6674 Rehabilitering Pipeløp/ldsted	0	6 994	0	0
6677 Vedlikehold brannsikring	0	3 875	0	0
Sum	196 387	164 984	256 000	126 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6715 Fakturerte tjenester	0	317	1 000	1 000
6720 Juridisk rådgivning	0	8 938	10 000	0
6730 Teknisk rådgivning	0	19 448	25 000	0
6760 Vaktmestertjenester	35 526	36 362	40 000	40 000
6761 Renholdstjenester	73 141	54 880	55 000	70 000
6762 Snørydding, salt og sand	0	0	3 000	3 000
6763 Ekstra renovasjon	3 377	26 516	6 000	6 000
6799 Andre konsulenttjenester	3 410	19 563	0	0
Sum	115 454	166 022	140 000	120 000

Noter 655 Sameiet Valkyriegaten 17 Orgnr: 975829014

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Noter 655 Sameiet Valkyriegaten 17

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6811 Skjema ligningsoppgaver	4 200	3 420	3 540	4 300
6825 Kopiering	2 016	1 846	1 500	1 500
6900 Telekommunikasjon	3 059	2 968	0	0
6902 Telefon heis	0	263	1 250	3 400
6910 Kostnader Internett	0	263	0	0
6940 Porto	850	1 358	1 200	1 200
7440 Kontingent HL	2 980	990	1 490	1 500
7720 Møtekostnader	4 203	4 744	4 865	4 865
7770 Bank- og betalingsgebyr	3 529	4 255	3 000	3 000
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 020	1 360	1 410	1 050
7773 Gebyrer og garantier	0	32	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	3 118	0	0	0
7789 Drift heis	100 889	18 454	30 000	30 000
7790 Andre driftskostnader	10 661	7 028	10 000	10 000
7791 Nøkler, låser og skilt	2 300	4 348	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	0	373	4 000	4 000
7794 Drift brannvarslingsanlegg	9 441	5 418	0	0
Sum	148 264	57 117	62 255	64 815

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8050 Renteinntekt driftskonto	448	690	0	0
Sum	448	690	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8145 Lånenr 1213.41.65519	3 284	4 325	3 630	2 118
8155 Lånenr 1213.44.02375	86 332	88 237	92 541	78 600
Sum	89 616	92 562	96 171	80 718

Note 10 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler pr 01.01	145 185	161 247
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	242 542	116 848
Avdrag langsiktig lån	-137 692	-132 910
B. Årets endring i disponible midler	104 850	-16 062
C. Disponible midler 31.12	250 035	145 185

Noter 655 Sameiet Valkyriegaten 17 Orgnr: 975829014

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



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 bolgalarmsystem
Lånenummer:	12134402375	12134165519
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2016
Rentesats:	3.65 %	3.65 %
Beregnet innfridd:	01.12.2035	01.12.2022
Opprinnelig lånebeløp:	2 615 248	175 000
Lånesaldo 01.01:	2 326 292	91 986
Avdrag i perioden:	108 177	29 515
Lånesaldo 31.12:	2 218 116	62 471
Saldo 5 år frem i tid:	1 608 300	0

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134165519	4	6 700	26 800
	4	5 912	23 648
	1	4 927	4 927
	1	4 828	4 828
	1	2 266	2 266
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134402375	4	237 905	951 620
	4	209 916	839 664
	1	174 930	174 930
	1	171 432	171 432
	1	80 468	80 468

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.

Noter 655 Sameiet Valkyriegaten 17 Orgnr: 975829014

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Noter 655 Sameiet Valkyriegaten 17

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1730 Forskuddsbetalte kostnader	8 021	7 614
1742 Forskuddsbetalt forsikring	73 654	5 284
Sum	81 675	12 898

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

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT