



## Årsregnskap for regnskapsåret 2012

Organisasjonsnr: 989 704 222  
Navn/foretaksnavn: BOLIGSAMEIET VALHALLVEIEN 4  
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 OSLO

Brønnøysundregistrene  
04.09.2020

---

### Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673

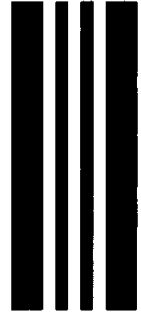


Brønnøysundregistrene - Regnskapsregisteret

VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2012



BOLIGSAMEIET VALHALLVEIEN 4 c/o Sebra Forvaltning AS Gladengveien 1 0661 OSLO	Organisasjonsnr.	ESEK
	989 704 222	



Registrerte opplysninger per 30.10.2013		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato	Avslutningsdato	Startdato	Avslutningsdato
01.01.2012	31.12.2012		
Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap NEI	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap	

Kun for aksjeselskap som har meldt fravalg av revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres  Ja

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører  Ja

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet  Ja

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet  Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av  IFRS selskap  IFRS konsern

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av  Funksjon selskap  Funksjon konsern

Følges regnskapsreglene for små foretak?  Ja  Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den Dato 04/11/13

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten Jens Heggdal Sebra Forvaltning Gladengveien 1 0661 Oslo Org.nr. 994 573 365

Bare til bruk for Regnskapsregisteret

JB/dkf

G  NYVE  Admr  Kregn Ja  Nei  Aktiv. regn

M  Rets  Ant.s

<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ov.b	årsb	res	bal	e.bal	gj.bal	rev	i-rev	k-res	k-bal	k-n	k-rev	i-k-rev	n						
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
k-regn	kto	d.k	ik-fv	konsf	ifrs	fr-rev								funk	u.off	brev			



BR-1001-11



**BOLIGSAMEIET VALHALLVEIEN 4****Resultatregnskap 2012**

	Note	Regnskap 2012	Budjett 2012	Regnskap 2011
<b>Inntekter:</b>				
Fellesutgifter		145 080	145 104	138 794
Avdrag/renter på lån		0	0	12 000
Andre inntekter	1	560	1 000	17 544
Vedlikeholdsfond		4 200	7 200	7 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>149 840</b>	<b>153 304</b>	<b>175 538</b>
<b>Driftskostnader:</b>				
Lønnskostnader		0	5 705	5 705
Driftskostnader	2	71 190	52 914	58 895
Vedlikeholdskostnader	3	6 884	8 500	20 900
Honorarer	4	74 630	63 790	105 406
Forsikringer	4	20 274	20 450	19 122
Andre kostnader	5	2 793	4 500	7 087
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>175 770</b>	<b>155 859</b>	<b>176 915</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-25 930</b>	<b>-2 555</b>	<b>-1 377</b>
Finansinntekter	6	686	1 000	2 322
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>686</b>	<b>1 000</b>	<b>2 322</b>
<b>Resultat</b>		<b>-25 244</b>	<b>-1 555</b>	<b>-4 055</b>

Utarbeidet 04.04.2013

**BOLIGSAMEIET VALHALLVEIEN 4****Balanse**

	Note	2012	2011
<b>Elendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		9 232	10 984
Kortsiktige fordringer		0	119
Periodiserte kostnader	7	15 695	5 916
Bank		50 977	92 266
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>75 904</b>	<b>109 285</b>
<b>Sum elendeler</b>		<b>75 904</b>	<b>109 285</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		88 387	88 387
Periodens resultat		-25 244	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>63 143</b>	<b>88 387</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld	8	259	14 674
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 316	4 860
Annen kortsiktig gjeld		186	1 364
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 761</b>	<b>20 898</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>75 904</b>	<b>109 285</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		75 904	109 285
Kortsiktig gjeld		12 761	20 898
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>63 143</b>	<b>88 387</b>

Oslo, 04.04.2013

Styret for BOLIGSAMEIET VALHALLVEIEN 4

  
Erling Moberg  
Styreleder  
Tor Håkon Holm  
Styremedlem  
KURT VANGEN  
Styremedlem

Utarbeidet 04.04.2013



## Noter til regnskapet

Regnskapet for 2012 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk.

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

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

#### NOTE 1

##### Andre inntekter

Hafslund tilbakebetalt	560
Sum	560

#### NOTE 2

##### Driftkostnader

Renovasjon	22027
Vaktmestertjenester	9249
Ekstra vaktmestertjenester	12250
Elektrisitet	1800
Containerleie	8140
Kabel- tv	17724
Sum	71190

#### NOTE 3

##### Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygning	26884
Sum	26884



**NOTE 4**

**Honorar**

Regnskapshonorar	21300
Konsulenthonorar	50230
Div. honorar	3100
<b>Sum</b>	<b>74630</b>

**Forsikring**

Forsikring	14274
Forsikringskadeoppgjør	6000
<b>Sum</b>	<b>20274</b>

**NOTE 5**

**Andre kostnader**

Porto og kopiering	2196
Gebyr bank	597
<b>Sum</b>	<b>2793</b>

**NOTE 6**

**Finansinntekter**

Annen renteinntekt	209
Renteinntekter bank	477
<b>Sum</b>	<b>686</b>

**NOTE 7**

**Forskuddsbetalte kostnader**

GET	5904
Gjensidige	9791
<b>Sum</b>	<b>15695</b>

**NOTE 8**

**Leverandørgjeld**

Scbra Forvaltning AS	259
<b>Sum</b>	<b>259</b>



Protokoll fra

**ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

**Boligsameiet Valhallveien 4**

Onsdag den 5. juni 2013 kl.18.00 ble det avholdt ordinært sameiermøte i Boligsameiet Valhallveien 4 i Ekebergveien 1 i Oslo.

Tilstede var 5 seksjonseiere, til sammen 5 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Erling Moberg.

Den oppsatte saklisten ble godkjent.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

**1. KONSTITUERING**

**A) Valg av møteleder**

Som møteleder ble foreslått Erling Moberg.

**Vedtak:**

**Godkjent**

**B) Valg av sekretær og én person til å underskrive protokollen**

Som sekretær ble foreslått Erling Moberg

Som protokollvitne til å underskrive protokollen ble valgt Silje Søfting.

**Vedtak:**

**Godkjent**

**C) Opptak av navnefortegnelse**

Det ble foreslått å anse de fremmøtte seksjonseiere som bevis for at vedkommende seksjonseiere var tilstede.

**Vedtak:**

**Godkjent**

**D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn**

Det ble foreslått å godkjenne den måten sameiermøtet var innkalt på og erklære dette for lovlig satt.

**Vedtak:**

**Godkjent**

**2. ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP FOR 2012**



Årsberetningen og årsregnskapet ble gjennomgått. Regnskapsposter skal neste år settes opp på en annen måte etter nærmere beskrivelse fra styret.

**Vedtak:**  
**Godkjent.**

### 3. VALG AV STYRE

Som nytt styre ble valgt:

Som styreleder for ett år	Kurt Vangen
Som styremedlem for ett år	Tor Håkon Holm
Som styremedlem for ett år	Silje Søfting
Som varamedlem for ett år	Morgan Gilbertsson

**Vedtak:**  
**Godkjent**

### 4. BUDSJETT

Det fremlagte budsjett for 2013 ble gjennomgått. Vi har fått nytt tilbud fra Aquarør på ca kr 100.000 i forbindelse med vannlekkasjen. Vedtar budsjettet med økning på kr 40.000,-. Ekstraordinær innbetaling blir foretatt i juni 2013 på hele beløpet på kr 100.000,-.

**Vedtak:**  
**Godkjent.**

### 5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslo ingen utbetaling til styret.

**Vedtak:**  
**Godkjent.**

### 6. GODTGJØRELSE TIL STYRET

A. Det ble foreslått å gi styret fullmakt til å fastsette ny beregningsmåte for fellesutgifter.

**Vedtak:**  
**Godkjent.**

B. Det ble foreslått å gi styret fullmakt til å bytte forretningsfører.

**Vedtak:**  
**Godkjent.**

C. Det ble foreslått å nekte hunder å lufte.

**Vedtak:**  
**Nedstemt.**

D. Det ble foreslått å bøtlegge tilgrising på eiendommen med kr 1.000,- eller den som tilgriser må bekoste opprydning etter regning. Inntas i husordensreglene.

**Vedtak:**  
**Godkjent**



E. Det ble foreslått å bøtlegge de som ikke deltar i trappevask.

**Vedtak:**

**Godkjent**

F. Søknad om utbygging av balkong i 1 etg for Morgan Gilbertsson.

**Vedtak:**

**Godkjent med 3 mot 2 stemmer.**

Sameiermøtet hevet kl 20.00

Protokollen godkjent av undertegnede.

Erling Moberg

Møteleder

Erling Moberg

Referent

Silje Søfting

Protokollvitne



**BOLIGSAMEIET VALHALLVEIEN 4**

**Budsjett 2013**

	<b>Budsjett 2013</b>	<b>Regnskap 2012</b>	<b>Budsjett 2012</b>
<b>Inntekter:</b>			
Fellesutgifter	145 080	145 080	145 104
Andre inntekter	60 000	560	1 000
Diverse inntekter	7 200	4 200	7 200
<b>Sum inntekter</b>	<b>212 280</b>	<b>149 840</b>	<b>153 304</b>
<b>Driftkostnader:</b>			
Lønnskostnader	705	0	5 705
Driftskostnader	64 000	71 190	52 914
Vedlikeholdskostnader	60 000	6 884	8 500
Honorarer	56 150	74 630	63 790
Forsikringer	15 000	20 274	20 450
Andre kostnader	6 400	2 793	4 500
<b>Sum driftkostnader</b>	<b>202 255</b>	<b>175 770</b>	<b>155 859</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>10 025</b>	<b>-25 930</b>	<b>-2 555</b>
Finansinntekter	0	686	1 000
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>0</b>	<b>686</b>	<b>1 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>10 025</b>	<b>-25 244</b>	<b>-1 555</b>
<b>Likviditetsresultat</b>	<b>10 025</b>	<b>-25 244</b>	<b>-1 555</b>

Utarbeidet 16.04.2013



Boligsameiet Valhallveien 4

## ÅRSBERETNING FOR 2012

### TILLITSVALGTE

Siden det ordinære sameiemøte i 2012 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

#### STYRET:

Leder:	Erling Moberg	2012-2013
Styremedlem	Tor Håkon Holm	2012-2013
Styremedlem	Kurt Vangen (valgt aug 2012)	2012-2013
Varamedlem	Morgan Gilbertsson (valgt aug 2012)	2012-2013
Styremedlem:	Werner Luzi (fratrådt juni 12)	2012-2012
Styremedlem:	Marius Rønningen (fratrådt juni 12)	2012-2012

#### VALGT:

#### VALGKOMITÉ:

Det sittende styret sitter som valgkomite til sameiets årsmøte, i henhold til vedtektenes § 7.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Iht. regnskapsloven § 3 - 3 omfattes boligselskapet av likestillingsloven og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg.  
Sameiets styre består av 0 kvinner og tre menn.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.  
Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og vil tilstrebe likestilling ved eventuelle ansettelser.

#### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.  
Sameiet har ikke revisor og har heller ikke krav om det.

#### EIENDOMMEN

Sameiet består av eiendommen Valhallveien 4, bestående av seks boligseksjoner med tilhørende boder og fellesarealer.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 236 og bruksnr. 133 og ligger i Oslo kommune.  
Sameiet er ikke registrert i enhetsregisteret og foretaksregisteret.

Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et sameie.

#### SAMEIETS LÅN

Sameiet har ikke lån.



Boligsameiet Valhallveien 4

#### REHABILITERING

Det er ikke foretatt rehabiliteringer men det er investert i nytt callinganlegg.

#### VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenestene utføres i regi av Tor Håkon Holm. Avtalen er avviklet pr 31.12.2012.

#### HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Sameiet er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

#### KABEL-TV

Boligsameiet Valhallveien 4 har avtale med Get om kabel-tv leveranse.

#### FORSIKRING

Velforeningen har fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring, forsikringsnummeret er **649 234 12**. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer.

Egenandelen pr. skade vil i 2013 utgjøre kr 6000,-.

Hvis Sameiets forsikring skal benyttes, må skaden straks meldes til styret i sameiet.

#### STYRETS ARBEID

Styret har hatt 4 møter i perioden og behandlet i alt 10 saker.

Styret har i 2012 fortsatt arbeidet med reseksjonering av eiendommen i henhold til vedtaket som ble gjort tilbake i 2007. Innsendelsen av reseksjoneringssaken har blitt utsatt fordi tre seksjoner ikke har hatt de nødvendige offentlige godkjenninger for de ervervede arealer.

I 2012 har vi inngått avtale om å få vaktmestertjenester utført av Tor Håkon Holm som er seksjonseier. Denne ordningen har fungert bra og han har holdt orden etter beste evne på eiendommen. For å spare penger ble det besluttet å avvikle ordningen ved utgangen av 2012.

Det ble avholdt dugnad i mai med godt fremmøte blant seksjonseierne. Denne ordningen vil bli videreført i 2013.

I løpet av året har tre leiligheter skiftet eier. Vi har fått mer engasjement blant beboerne på



**Boligsameiet Valhallveien 4**

Det har vært klager på en del av utleievirksomheten på eiendommen men ved utgangen av året var dette ryddet opp i og fungerer bra. Imidlertid vil dette bli passet nøye på fremover og vi minner om at det er utleier som er ansvarlig for å rydde opp dersom det kommer klager på leietaker.

På slutten av året har vi av Oslo kommune blitt gjort oppmerksom på at det er en vannlekkasje utenfor bygningen som må utbedres.

**RGNSKAPET FOR 2012**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2012 og underskuddet er overført til balansen under konto for udekket underskudd.

Resultatet av driften året 2012 viser et årsresultat på - kr 8.755,-etter finansposter.

Driftsinntektene i 2012 var totalt kr 167.448.  
Driftskostnadene i 2012 var totalt kr 177.133.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.12. som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

**INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2013**

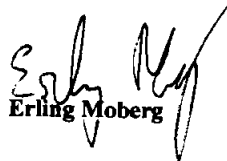
Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2013.

Oversikten gir et forventet resultat på kr 10.025,-

Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

**Oslo 16 mai 2013**

**Styret i Boligsameiet Valhallveien 4**

  
Erling Moberg

  
Tor Håkon Holm

  
Kurt Vangen