



## Årsregnskap for regnskapsåret 2013

Organisasjonsnr: 989 704 222  
Navn/foretaksnavn: BOLIGSAMEIET VALHALLVEIEN 4  
Forretningsadresse: v/BORI BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

Brønnøysundregistrene  
13.07.2025

---

### 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



2014 119090



Brønnøysundregistrene - Regnskapsregisteret

VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2013

+

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



Registrerte opplysninger per 27.03.2014	Eventuelle endringer dette regnskapsåret
-----------------------------------------	------------------------------------------

Startdato	Avslutningsdato	Startdato	Avslutningsdato
01.01.2013	31.12.2013		

Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap <b>NEI</b>	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 eksternt autorisert regnskapsfører  Ja

Eksternt 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 080314

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten  
 OSLO 220514 **SEBRA Forvaltning AS**  
 Gladengveien 1

Bare til bruk for Regnskapsregisteret 0661 Oslo  
 Org.nr. 994 573 365 MVA

G  NYVE  Admr  Kregn Ja  Nei  Aktiv. regn

M  Rets  Ant.s

<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 checked="" 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"/>
k-regn	kto	d.k	ik-fv	konsf	ifrs	fr-rev				funk	u.off	brev

BR-1001-11

+

+



**BOLIGSAMEIET VALHALLVEIEN 4**

**Resultatregnskap 2013**

	Note	Regnskap 2013	Budsjett 2013	Regnskap 2012
<b>Inntekter:</b>				
Fellesutgifter		145 080	145 080	145 080
Andre inntekter		113 200	67 200	4 760
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>258 280</b>	<b>212 280</b>	<b>149 840</b>
<b>Driftskostnader:</b>				
Lønnskostnader		0	705	0
Driftskostnader	2	45 706	64 000	71 190
Vedlikeholdskostnader	3	159 180	60 000	6 884
Honorarer	4	61 811	56 150	74 630
Forsikringer	5	15 791	15 000	20 274
Andre kostnader	6	4 184	6 400	2 793
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>286 672</b>	<b>202 255</b>	<b>175 770</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-28 392</b>	<b>10 025</b>	<b>-25 930</b>
Finansinntekter	7	3 261	0	686
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>3 261</b>	<b>0</b>	<b>686</b>
<b>Resultat</b>		<b>-25 131</b>	<b>10 025</b>	<b>-25 244</b>

Utarbeidet 19.02.2014



**BOLIGSAMEIET VALHALLVEIEN 4**

**Balanse**

	Note	2013	2012
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		10 145	9 232
Forskuddsbetalte kostnader		5 904	15 695
Bank	8	35 313	50 977
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>51 362</b>	<b>75 904</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>51 362</b>	<b>75 904</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		63 143	63 143
Periodens resultat		-25 131	0
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>38 012</b>	<b>63 143</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		4 118	259
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 232	12 316
Annen kortsiktig gjeld		0	186
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 350</b>	<b>12 761</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>51 362</b>	<b>75 904</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		51 362	75 904
Kortsiktig gjeld		13 350	12 761
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>38 012</b>	<b>63 143</b>

OSLO, 20.02.2014

STYRET FOR BOLIGSAMEIET VALHALLVEIEN 4

  
Kurt Vangen  
Styreleder

  
Tor Håkon Holm  
Styremedlem

  
Silje Søfting  
Styremedlem

Utarbeidet 19.02.2014



## Noter til regnskapet

Regnskapet for 2013 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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.

### Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenstepensjon -OTP.

### Egenkapital

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

### Inntekter

Fellesutgiftene er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

## INNLEDNING

Sameiet består av 6 seksjoner.

### Note 1 Driftsinntekter

#### Inntekter

Fellesutgifter	145 080
Andre inntekter	113 200
<b>Sum inntekter</b>	<b>258 280</b>

#### Andre inntekter:

Vedlikeholdsinntekter	7 200
Ekstraordinær innbetaling	106 000



## Note 2 Driftskostnader

### Driftskostnader

Kabel TV/Atenneanlegg	17 712
Lys, varme	1 536
Renovasjon, vann, avløp mv.	23 220
Vaktmester Variable	3 238
<b>Sum Driftskostnader</b>	<b>45 706</b>

## Note 3 Vedlikeholdskostnader

### Vedlikeholdskostnader

Elektrisk anlegg	8 356
Reparasjon og vedlikehold	145 378
Sanitæranlegg	2 925
Vedlikehold uteanlegg	2 521
<b>Sum Vedlikeholdskostnader</b>	<b>159 180</b>

## Note 4 Honorarer

### Honorarer

Div. honorarer	7 940
konsulent	31 715
Regnskapshonorar	22 156
<b>Sum Honorarer</b>	<b>61 811</b>

Sebra Forvaltning er regnskapsfører for sameiet.

## Note 5 Forsikring

### Forsikring

Forsikringspremie	15 791
<b>Sum Forsikring</b>	<b>15 791</b>

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring, med forsikringsnummer 64923412.



## Note 6 Andre kostnader

### Andre kostnader

Bank og kortgebyrer	2 174
Tapsført beløp fra 2005	1 396
Porto	614
<b>Sum Andre kostnader</b>	<b>4 184</b>

## Note 7 Finansinntekter

### Finansinntekter

Utbytte Gjensidige	2 234
Bankrente	788
Andre renteinntekter	239
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>3261</b>

## Note 8 Bankinnskudd

### Bankinnskudd

Kto 8397****350	31 087
Kto 8397****585	4 226
<b>Sum Bankinnskudd</b>	<b>35 313</b>

## Note 9 Egenkapital

Egenkapital	01.01.2013	Bevegelse	31.12.2013
Annen egenkapital	63 143	-25 131	38 012
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>63 143</b>		<b>38 012</b>



**BOLIGSAMEIET VALHALLVEIEN 4**

**Budsjett 2014**

	Budsjett 2014	Regnskap 31.12.2013	Budsjett 2013
<b>Inntekter:</b>			
Fellesutgifter	174 100	145 080	145 080
Andre inntekter	7 200	113 200	67 200
<b>Sum inntekter</b>	<b>181 300</b>	<b>258 280</b>	<b>212 280</b>
<b>Driftskostnader:</b>			
Lønnskostnader	0	0	705
Driftskostnader	45 000	45 706	64 000
Vedlikeholdskostnader	42 000	159 180	60 000
Honorarer	27 400	61 811	56 130
Forsikringer	16 000	15 791	15 000
Andre kostnader	7 000	4 184	6 400
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>137 400</b>	<b>286 672</b>	<b>202 235</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>43 900</b>	<b>-28 392</b>	<b>10 025</b>
Finansinntekter	0	3 261	0
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>0</b>	<b>3 261</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>	<b>43 900</b>	<b>-25 131</b>	<b>10 025</b>
<b>Likviditetsresultat</b>	<b>43 900</b>	<b>-25 131</b>	<b>10 025</b>

Utarbeidet 19.02.2014



---

**Årsoppgjør**

---

**BOLIGSAMEIET VALHALLVEIEN 4**

**2013**



## **BOLIGSAMEIET VALHALLVEIEN 4**

### **STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2013**

#### **1. SAMEIETS VIRKSOMHET OG HVOR DEN DRIVES**

Sameiets virksomhet består i drift av eiendommen, Boligsameiet Valhallveien 4, gnr: 236, bnr: 133, orgnr: 989704222 i Oslo kommune.

Styret har i 2013 bestått av følgende medlemmer:

Styreleder: Kurt Vangen  
Styremedlem: Tor Håkon Holm  
Styremedlem: Silje Søfting

Styret har i perioden avholdt 2 styremøter.

Overdragelse av seksjoner: 1 seksjon har skiftet eier i løpet av året.

Regnskapet føres av Sebra Forvaltning AS

Revisjonen er utført av Kurt Vangen, Tor Håkon Holm og Silje Søfting.

#### **2. UTVIKLING OG STILLING/FORTSATT DRIFT/LÅN**

Sameiet hadde i 2013 et underskudd på kr 25 131 som styret foreslår disponert mot annen egenkapital.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har ingen låneopptak.

#### **3. ARBEIDSMILJØ**

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenester ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet i henhold til lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i 2013.

#### **4. YTRE MILJØ**

Sameiet har ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.



## BOLIGSAMEIET VALHALLVEIEN 4

### 5. STYRETS ARBEID

I tillegg til ordinær drift har styret arbeidet med følgende hovedsaker i 2013

- 5.1 Oppfølging og gjennomgang av gravesak, nye vannrør
- 5.2 Innhentet estimater for å bygge balkong
- 5.3 Innhentet estimater for drenering rundt huset
- 5.4 Utbedret lys og strøm i kjeller

### 7. LIKESTILLING

Selskapet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning. Styrets leder er mann. Styremedlemmene består av en kvinne og to menn.

### PUNKT 6 INNKOMNE SAKER

- A. Måten fellesutgifter fastsettes på (i forhold til seksjonsbrøk eller utgiftsposter)**  
Det foreslås ny oppdeling av fellesutgifter hvor utgiftspostene for renovasjon, vann og avløp, reparasjoner, vedlikehold uteanlegg og oppsporing til fremtidig vedlikehold fordeles på seksjonsbrøk. Mens utgiftspostene for arbeidsgiveravgift, lys og varme, kabel tv, regnskapshonorarer, div. honorarer, forsikringspremie, porto, bank og kortgebyrer og diversekostnader fordeles likt på eiendomsseksjonene. Dersom beregningen skal endres må vedtektenes §3 endres tilsvarende.
- B. Gjennomgang av tilbud på bygging av balkong**  
Styret har innhentet tilbud for utbygging av balkonger. Utbyggingen vil koste ca. 130.000 kr pr. eiendomsseksjon, med en ekstra utgift på ca. 20.000 kr for seksjon 5 og 6 for tilbygg.
- C. Gjennomgang av tilbud for drenering**  
Styret har hatt befaring og fått tilbud på drenering rundt eiendommen. Estimaterne er på ca. 179.000 kr totalt.

Oslo, den 07.03.2013

  
Tor Håkon Holm

  
Kurt Vangen

  
Silje Søfting