



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	852 592 842
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES BORETTLAG
Forretningsadresse:	Arbeidersamfunnets plass 1 0181 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:	Per Christian Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.03.2023

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, 27.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,3	7 415 142	7 212 739
Sum inntekter		7 415 142	7 212 739
Kostnader			
Lønnskostnad	4	294 378	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	389 032	377 824
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10,11, 12,13	5 932 864	5 766 328
Sum kostnader		6 616 274	6 360 942
Driftsresultat		798 868	851 797
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 447	6 747
Sum finansinntekter		87 447	6 747
Annen rentekostnad		151 772	117 567
Sum finanskostnader		151 772	117 567
Netto finans		64 325	110 820
Ordinært resultat før skattekostnad		734 543	740 977
Ordinært resultat etter skattekostnad		734 543	740 977
Årsresultat		734 543	740 977
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		734 543	740 977
Sum overføringer og disponeringer		734 543	740 977



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	24 541 098	24 591 098
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	1 459 476	1 848 507
Sum varige driftsmidler		26 000 574	26 439 605
Sum anleggsmidler		26 000 574	26 439 606
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		19 880	17 857
Andre fordringer	14	465 781	381 064
Sum fordringer		485 661	398 921
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 475 214	5 923 286
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 475 214	5 923 286
Sum omløpsmidler		6 960 875	6 322 207
SUM EIENDELER		32 961 449	32 761 813
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		17 200	17 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 309 510	23 574 967



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		24 292 310	23 557 767
Sum egenkapital	15	24 309 510	23 574 967
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	5 373 256	5 920 571
Øvrig langsiktig gjeld		3 089 300	3 089 300
Sum annen langsiktig gjeld		8 462 556	9 009 871
Sum langsiktig gjeld		8 462 556	9 009 871
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		120 448	103 664
Annen kortsiktig gjeld	17	68 935	73 310
Sum kortsiktig gjeld		189 383	176 974
Sum gjeld		8 651 939	9 186 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 961 449	32 761 813
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	18	8 462 556	9 009 871



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 371853

Enheten

Organisasjonsnummer: 852 592 842
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES
BORETTSLAG
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 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: Per Christian Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

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, 09.05.2023



Organisasjonsnr: 852 592 842
UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES
BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 2, 3	7 415 142	7 212 739
Sum inntekter		7 415 142	7 212 739
Kostnader			
Lønnskostnad	4	294 378	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	389 032	377 824
Annen driftskostnad	6, 7, 8, 9, 1	5 932 864	5 766 328
Sum kostnader		6 616 274	6 360 942
Driftsresultat		798 868	851 797
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 447	6 747
Sum finansinntekter		87 447	6 747
Annen rentekostnad		151 772	117 567
Sum finanskostnader		151 772	117 567
Netto finans		64 325	110 820
Ordinært resultat før skattekostnad		734 543	740 977
Ordinært resultat etter skattekostnad		734 543	740 977
Årsresultat		734 543	740 977
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		734 543	740 977
Sum overføringer og disponeringer		734 543	740 977



Organisasjonsnr: 852 592 842
UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES
BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	24 541 098	24 591 098
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	1 459 476	1 848 507
Sum varige driftsmidler		26 000 574	26 439 605

Sum anleggsmidler		26 000 574	26 439 606
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		19 880	17 857
Andre fordringer	14	465 781	381 064
Sum fordringer		485 661	398 921

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 475 214	5 923 286
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 475 214	5 923 286

Sum omløpsmidler		6 960 875	6 322 207
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		32 961 449	32 761 813
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		17 200	17 200

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		24 309 510	23 574 967
Sum opptjent egenkapital		24 292 310	23 557 767

Sum egenkapital	15	24 309 510	23 574 967
------------------------	-----------	-------------------	-------------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16	5 373 256	5 920 571
Øvrig langsiktig gjeld		3 089 300	3 089 300
Sum annen langsiktig gjeld		8 462 556	9 009 871
Sum langsiktig gjeld		8 462 556	9 009 871
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		120 448	103 664
Annen kortsiktig gjeld	17	68 935	73 310
Sum kortsiktig gjeld		189 383	176 974
Sum gjeld		8 651 939	9 186 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 961 449	32 761 813
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	18	8 462 556	9 009 871



Organisasjonsnr: 852 592 842
UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES
BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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 Universitetstjenestemennenes borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	6 145 233	6 016 880
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	734 543	740 977
Tilbakeføring av avskrivning	389 032	377 824
Tilb. resultatført gevinst / tap ved salg	0	-8 000
Kjøp / salg anleggsmidler	50 000	-404 877
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-547 315	-561 071
Endringer i andre langsiktige poster	0	-16 500
B. Årets endring disponible midler	626 260	128 353
C. Disponible midler	6 771 493	6 145 233
Spesifikasjon av disponible midler:		
Restansekonto	19 880	17 857
Mellomregning finansieringsforetak	21 332	6 744
Andre kortsiktige fordringer	1 384	4 541
Forskuddsbetalte forsikr.premie	72 345	68 965
Periodiserte honorarer	25 000	0
Andre forskuddsbet. kostnader	345 721	300 814
Driftskonto	6 475 214	5 923 286
Leverandører	-115 763	-100 038
Utlegg	-4 685	-3 627
Påløpne renter langsiktig gjeld	-1 163	-633
Annen kortsiktig gjeld	0	-8 150
Påløpte energikostnader	-54 125	-50 088
Forskudd / overdekning	-13 647	-14 439
Disponible midler	6 771 493	6 145 233

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



Resultatregnskap 2022 Universitetstjenestemennenes borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 327 821	7 164 540	6 805 685	7 740 288
Sum leieinntekt		7 327 821	7 164 540	6 805 685	7 740 288
Annen inntekt					
Gevinst ved salg av eiendel	2	0	8 000	0	0
Diverse inntekt	3	87 321	40 199	0	0
Sum annen inntekt		87 321	48 199	0	0
Sum inntekt		7 415 142	7 212 739	6 805 685	7 740 288
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	36 378	26 790	46 790	48 000
Styrehonorar	4	258 000	190 000	258 000	258 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	389 032	377 824	369 392	369 392
Driftskostnad					
Energikostnad	6	453 602	317 984	263 000	480 000
Kostnad eiendom/lokale	7	863 400	813 061	720 370	1 535 032
Kommunale avgifter/renovasjon	8	1 413 404	1 314 979	1 380 000	1 555 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	9	18 000	0	0	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	17 709	51 451	278 000	21 000
Reparasjon og vedlikehold	11	1 469 238	1 624 332	1 470 000	1 335 000
Revisjonshonorar		11 632	11 276	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		258 041	248 834	257 000	265 000
Andre honorar	12	59 529	60 313	4 000	82 000
Kontorkostnad		7 416	32 308	22 000	20 000
TV/bredbånd		902 466	861 983	829 000	1 000 000
Kontingent og gaver		4 685	2 940	0	0
Forsikring		431 650	422 920	430 000	464 000
Andre kostnader	13	22 092	3 947	20 000	41 000
Sum kostnad		6 616 274	6 360 942	6 357 552	7 489 424
Driftsresultat		798 868	851 797	448 133	250 864
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		87 447	6 747	0	0
Rentekostnad		151 772	117 567	105 516	191 146
Netto finansposter		64 325	110 820	105 516	191 146
Årsresultat		734 543	740 977	342 617	59 718
Overført til/fra annen egenkapital		734 543	740 977	0	0
SUM OVERFØRINGER		734 543	740 977	0	0



Balanse 2022 Universitetstjenestemennenes borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	6 000 000	6 000 000
Bygninger	5	17 882 098	17 882 098
Påkostninger	5	659 000	709 000
Andre driftsmidler	5	1 459 476	1 848 507
Sum anleggsmidler		26 000 574	26 439 606
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		19 880	17 857
Andre kortsiktige fordringer	14	22 716	11 285
Forskuddsbetalte kostnader		443 065	369 779
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		6 475 214	5 923 286
Sum omløpsmidler		6 960 875	6 322 207
SUM EIENDELER		32 961 449	32 761 813



Balanse 2022 Universitetstjenestemennenes borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		17 200	17 200
Sum innskutt egenkapital		17 200	17 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 292 310	23 557 767
Sum opptjent egenkapital		24 292 310	23 557 767
Sum egenkapital	15	24 309 510	23 574 967
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	5 373 256	5 920 571
Borettsinnskudd		3 089 300	3 089 300
Sum langsiktig gjeld		8 462 556	9 009 871
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 647	14 439
Leverandørgjeld		120 448	103 664
Påløpne renter		1 163	633
Annen kortsiktig gjeld	17	54 125	58 238
Sum kortsiktig gjeld		189 383	176 974
Sum gjeld		8 651 939	9 186 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 961 449	32 761 813
Pantstillelser	18	8 462 556	9 009 871

Sted: _____

Dato: _____

Per Christian Larsen
Styreleder_____
Jørgen Prytz
Styremedlem_____
Kristin Myhre-Nielsen
Styremedlem_____
Ivelin Ivanov
Styremedlem_____
Øyvind Kjørås
Styremedlem



Noter årsregnskap 2022 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 2022 Universitetstjenestemennenes borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 748 900	5 658 540
3609 Leie parkering	509 328	501 552
3617 Leietillegg frysebokser	15 768	15 978
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	352 944	311 664
3650 Innkrevde felleskostn. renter	143 007	113 460
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	557 874	563 346
Sum	7 327 821	7 164 540

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2022	2021
3894 Salg av anleggsmidler (v/gev.)	0	8 000
Sum	0	8 000

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	87 321	40 199
Sum	87 321	40 199

Konto 3990 gjelder inntekt vedrørende forbruk av ladestrøm til elbil.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	36 378	26 790
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	258 000	190 000
Sum	294 378	216 790

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



Noter årsregnskap 2022 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	67 250
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
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:	870 833	1 330 299	0	0	74 759	15 692
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	504 167	770 174	68 162	346 875	65 415	51 558
Årets avskrivninger :	137 500	210 047	0	0	28 035	13 450
Anskaffelsesår :	2016	2016	2017	2020	2020	2021
Antatt levetid i år :	10	10			5	5

	Infrastruktur for elbillading	Kontor	Tomt	Boligeiendom	Brannvarslings
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	538 706	6 000 000	17 343 392	187 500
Årets tilgang :	312 125	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	312 125	538 706	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:	312 125	538 706	6 000 000	17 343 392	0
Anskaffelsesår :	2022	2003	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.

Note 6 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	453 602	317 984
Sum	453 602	317 984



Noter årsregnskap 2022 Universitetstjenestemennenes borettslag

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	394 320	377 660
6361 Fast renhold	215 862	197 821
6362 Skadedyrutryddelse	13 051	12 623
6364 Matteleie	47 935	40 261
6390 Andre driftskostnader	0	1 154
6391 Snømåking/strøing/feiing	50 886	85 197
6392 Containerleie/tømming	88 938	34 980
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	52 408	63 365
Sum	863 400	813 061

Note 8 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	1 413 404	1 314 979
Sum	1 413 404	1 314 979

Note 9 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	18 000	0
Sum	18 000	0

Konto 6420 gjelder abonnement 2022 fra Lett Styr AS.

Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	8 959	8 794
6525 IT utstyr	0	7 783
6540 Inventar	0	16 247
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	13 165
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	8 751	5 073
6552 Driftsmateriell	0	389
Sum	17 709	51 451

Konto 6500 gjelder innkjøp av bl.a sykkelstativer, koster, river og plantekasser.



Noter årsregnskap 2022 Universitetstjenestemennenes borettslag

Note 11 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	59 495	0
6602 Vedlikehold VVS	46 918	168 693
6603 Vedlikehold elektro	25 069	90 020
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	24 630	1 072 739
6616 Vedlikehold vaskeri	60 193	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	237 984	168 626
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	46 143	12 250
6641 Malerarbeider	0	14 850
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	65 415
6648 Vedlikehold dører og porter	14 507	31 738
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	212 045	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	742 255	0
Sum	1 469 238	1 624 332

Konto 6621 gjelder service på callinganlegget.

Konto 6650 gjelder fasadevask.

Konto 6692 gjelder reasfaltering.

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

Note 12 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	24 529	313
6716 Honorarkostnader øvrige	35 000	60 000
Sum	59 529	60 313

Konto 6714 gjelder tilleggsavtalen Usbl-nøkkelen

Konto 6716 gjelder honorar til forsikringsmegler for 2022.

Note 13 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	15 455	951
7719 Møter, div. styret	2 500	0
7740 Kurs for tillitsvalgte	790	0
7770 Betalingskostnader	1 323	1 124
7773 Omkostninger innkreving	2 015	1 869
7790 Andre kostnader	0	-4
7792 Øredifferanse	0	-2
7795 Husleietap	9	8
Sum	22 092	3 947

Konto 7718 gjelder hovedsaklig innkjøp av juletre, partytelt og servering til dugnad og fest.



Noter årsregnskap 2022 Universitetstjenestemennenes borettslag

Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	21 332	6 744
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 384	4 541
Sum	22 716	11 285

Konto 1570 gjelder påløpt renteinntekt fra Klare Finans AS for 2022 som blir utbetalt i 2023.



Noter årsregnskap 2022 Universitetstjenestemennenes borettslag

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	17 200	0	17 200
Sum innskutt egenkapital	17 200	0	17 200
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	23 557 767	734 543	24 292 310
Sum opptjent egenkapital	23 557 767	734 543	24 292 310
Sum egenkapital	23 574 967	734 543	24 309 510



Noter årsregnskap 2022 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:	3.95 %	3.95 %	3.95 %
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:	1 983 886	880 665	3 056 021
Avdrag i perioden:	111 939	167 740	267 636
Lånesaldo 31.12:	1 871 946	712 925	2 788 385
Saldo 5 år frem i tid:	1 298 015	0	1 369 251

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12111621266	79	18 604	1 469 716
	20	17 062	341 240
	10	16 596	165 960
	1	16 589	16 589
	1	16 257	16 257
	2	15 592	31 184
	1	14 843	14 843
	18	14 626	263 268
	6	13 085	78 510
	10	12 017	120 170
	1	12 010	12 010
	11	11 588	127 468
	6	11 249	67 494
	6	10 616	63 696
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12114784476	79	4 757	375 803
	20	4 362	87 240
	10	4 243	42 430
	1	4 241	4 241
	1	4 156	4 156
	2	3 986	7 972
	1	3 795	3 795
	18	3 740	67 320
	6	3 345	20 070
	10	3 072	30 720
	1	3 071	3 071
	11	2 963	32 593
	6	2 876	17 256
	6	2 714	16 284
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121231369	110	17 018	1 871 980



Noter årsregnskap 2022 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 2022 Universitetstjenestemennenes borettslag

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	54 125	50 088
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	8 150
Sum	54 125	58 238

Konto 2937 er påløpte strømkostnader for desember 2022 som er fakturert til borettslaget i januar 2023.

Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	5 373 256
Innskuddskapital	3 089 300
Boligselskapets pantsikrede gjeld	8 462 556
Bokført verdi av pantsatt eiendom	24 541 098

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

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.)	09.03.2023
Styremedlem	Kristin Myhre-Nielsen (sign.)	15.02.2023
Styremedlem	Jørgen Prytz (sign.)	17.02.2023
Styremedlem	Ivelin Ivanov (sign.)	15.02.2023
Styremedlem	Øyvind Kjørås (sign.)	15.02.2023



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0308 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Universitetstjenestemennenes borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Universitetstjenestemennenes borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 regnskapsestimatene 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, 14. mars 2023
KPMG AS

Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor