



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 283 955  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50  
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
0179 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

### 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, 16.05.2023



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2021 for 971283955

---

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



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	2 867 485	2 809 948
Annen driftsinntekt	3	3 483 176	39 703
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 350 661</b>	<b>2 849 651</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	256 725	119 805
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	15	257 500	257 500
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,	17 987 670	1 932 784
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 501 894</b>	<b>2 310 089</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-12 151 233</b>	<b>539 562</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	13	22 971	24 316
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	14	217 865	61 282
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-194 894</b>	<b>-36 966</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-12 346 127</b>	<b>502 596</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-12 346 127</b>	<b>502 596</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 346 127	502 596
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-12 346 127</b>	<b>502 596</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 203 771	1 461 271
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	15	1 203 771	1 461 271
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	16	268 248	74 937
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	3 444 026	1 254 923
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 444 026	1 254 923
Sum omløpsmidler		3 712 274	1 329 860
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 916 045</b>	<b>2 791 131</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	18	<b>-11 402 049</b>	<b>944 079</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 011 644	1 633 273
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	19	<b>16 011 644</b>	<b>1 633 273</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		173 007	75 475
Annen kortsiktig gjeld	20	133 442	138 304
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>306 450</b>	<b>213 779</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 318 094</b>	<b>1 847 052</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 916 045</b>	<b>2 791 131</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 575650

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 283 955  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50  
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
0179 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

**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, 05.07.2022



Organisasjonsnr: 971 283 955  
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	2 867 485	2 809 948
Annen driftsinntekt	3	3 483 176	39 703
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 350 661</b>	<b>2 849 651</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	256 725	119 805
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	15	257 500	257 500
Annen driftskostnad	5, 6, 7, 8, 9	17 987 670	1 932 784
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 501 894</b>	<b>2 310 089</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-12 151 233</b>	<b>539 562</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	13	22 971	24 316
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	14	217 865	61 282
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-194 894</b>	<b>-36 966</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-12 346 127</b>	<b>502 596</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-12 346 127</b>	<b>502 596</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 346 127	502 596
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-12 346 127</b>	<b>502 596</b>



Organisasjonsnr: 971 283 955  
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 203 771	1 461 271
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	15	1 203 771	1 461 271
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer	16	268 248	74 937
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	17	3 444 026	1 254 923
Sum omløpsmidler		3 712 274	1 329 860
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 916 045</b>	<b>2 791 131</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	18	-11 402 049	944 079



<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 011 644	1 633 273
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>19</b>	<b>16 011 644</b>	<b>1 633 273</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		173 007	75 475
Annen kortsiktig gjeld	20	133 442	138 304
Sum kortsiktig gjeld		306 450	213 779
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 318 094</b>	<b>1 847 052</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 916 045</b>	<b>2 791 131</b>



Organisasjonsnr: 971 283 955  
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag (boligAS). Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av andelseiere/aksjonærer i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

**Note**

Spesifisering av resultatregnskapet

**Lønnskostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	31725.00	14805.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



225000.00 105000.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	256725.00	119805.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>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>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Note

4

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



## Styrets årsberetning

Det har vært nok et aktivt år for styret. I perioden har det vært avholdt 15 ordinære styremøter og flere arbeidsmøter. De mest sentrale oppgavene har blant annet vært relatert til rørsystemet i sameiet, med oppfølging av våtromsprosjektet sammen med konsulent og entreprenør som en av de største. Samtlige avløps- og vannrør i sameiet, samt våtrom, er skiftet ut/rehabiliteret. I forbindelse med dette har også baderommene fått nye strømkurser, og sameiet har fått nye vannrør til kommunalt nett. Videre er avløpsrørene fra taket renoveret.

Det er tidligere blitt avdekket brudd i bunnledningen, og i forbindelse med dette, setninger i masser under blokka. Styret igangsatte en prosess som tok sikte på å utrede årsaker og tiltak. Den rådende oppfatningen er nå at setningene skyldes utvasking som følge av lekkasje fra bunnledningen, og styret er i avsluttende forhandling med forsikringsselskapet om dekning av kostnadene. Bunnledningen er nå reparert.

I perioden er det ellers gjennomført rehabilitering av sameiets pipeløp, deriblant montert nye avtrekksvifter på taket over pipene. Arbeidet med å avpasse trekken i pipene med ventilasjonsanlegget blir slutført i løpet av våren 2022 i forbindelse med rens av ventilasjonsanlegget. Videre er det foretatt årlig kontroll av brannvarslere og slukkerutstyr i leilighetene, samt rens av varmtvannsberedere og kontroll av legionella. Av årlige oppgaver i sameiet er det også gjennomført dugnad, og ellers løpende vedlikeholdsoppgaver inne og ute.

I sameiet har vi flere engasjerte beboere. Styret benytter anledningen til å rette en stor takk til disse for små og store bidrag til bomiljøet i perioden.

02.03.2022

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Aarsberetning, ...

Name  
**Ellestad, Ola Jørgen**

Date  
**2022-03-06**

Identification

 **Ellestad, Ola Jørgen**

Name  
**Karlsen, Fredrik**

Date  
**2022-03-07**


Identification

 **Karlsen, Fredrik**

Name  
**Dahlen, Frantz Ludvik Rude**

Date  
**2022-03-04**

Identification

 **Dahlen, Frantz Ludvik Rude**

Name  
**Foss, Espen Marius**

Date  
**2022-03-05**


Identification

 **Foss, Espen Marius**

Name  
**Myrmel, Julie Berg**

Date  
**2022-03-04**

Identification

 **Myrmel, Julie Berg**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vikå, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til årsmøtet i Boligsameiet Låveveien 50

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Låveveien 50s årsregnskap som viser et underskudd på kr 12 346 127. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater 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 sameiet 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 sameiets 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: 8107W-F5J8I-NM3ZE-F2BY-EM7QX-QQ7HA



Revisors beretning 2021 for Boligsameiet Låveveien 50

*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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 07.03.22  
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8107W-F5J8I-MM3ZE-F2BY-EM7QX-QQ7HA



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Cecilie Tronstad

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-07 13:09:31 UTC



Penneo DokumentID: 8107W-F5J8I-NM3ZE-F2BY-EM7QX-QQ7HA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sameiets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra sameierne side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra sameierne går direkte videre til sameiets långiver og påvirker ikke sameiets likviditet. Nedbetalingene gir de sameierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Sameiets beregnede forpliktelse ovenfor sameierne som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN lån, under noten for annen egenkapital.

#### Driftsinntekter

Fellesskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Note 2 Fellesutgifter

	2021	2020
Fellesutgifter fakturert	2 441 784	2 441 784
Leieinntekter utl.leil.- LIGNING	140 465	151 608
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>2 582 249</b>	<b>2 593 392</b>

### Note 3 Andre driftsinntekter

	2021	2020
Felles vaskeri	0	12 625
Korrigert tidligere år	14 334	0
Nøkkelsalg	0	2 250
Refusjoner fra Gjensidige	0	24 828
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>14 334</b>	<b>39 703</b>

**Note 4 Lønnskostnader**

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	31 725	14 805
Styre- og møtehonorer	225 000	105 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>256 725</b>	<b>119 805</b>

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

**Note 5 Revisjonshonorar**

	2021	2020
Revisjonshonorar	9 106	8 795
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>9 106</b>	<b>8 795</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

**Note 6 Energikostnader**

	2021	2020
Strøm	331 702	145 595
<b>Sum energikostnader</b>	<b>331 702</b>	<b>145 595</b>

**Note 7 Kommunale avgifter**

	2021	2020
Feieavgift	4 275	3 125
Renovasjonsavgift	104 954	103 914
Vannavgift	202 464	206 581
<b>Sum kommunal avgifter</b>	<b>311 693</b>	<b>313 620</b>

**Note 8 Andre leiekostnader**

	2021	2020
Tomtefesteavgift	99 810	99 810
<b>Sum festeavgift og andre leiekostnader</b>	<b>99 810</b>	<b>99 810</b>

**Note 9 Andre driftskostnader**

	2021	2020
Annet renhold	27 151	18 055
Containerleie/tømming	11 406	4 930
Faste kostnader SSB	316 780	307 552
Kabel-tv/internett	200 928	170 316
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	596	1 038
Matteleie	1 630	7 000
Møbler og utstyr til fellesrom	0	400
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	19 847	1 300
Renholdsmidler	1 124	0
Trappevask/renhold	82 890	77 510
Vakthold/overvåking	23 019	0
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>685 371</b>	<b>588 100</b>

**Note 10 Driftskostnader administrasjon**

	2021	2020
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	5 338	5 448
IT kostnader	21 490	2 552
Kontingent HL	1 490	1 490
Porto	2 829	996
Trykksaker, kopiering	2 123	0
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>33 270</b>	<b>10 486</b>

**Note 11 Reparasjon og vedlikehold**

	2021	2020
Brannvernustyr	24 623	17 157
Egenandel forsikring	10 000	10 000
Elektrikerarbeid	53 299	32 363
Fasade	0	67 982
Garasjeport/inngangsdører	7 318	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	0	3 394
Heiser	132 006	41 657
Kjøle-/fryseanlegg	6 914	0
Porttelefon	0	3 000
Rørleggerarbeid	1 351 151	0
Tørke-/trommelanlegg	1 580	3 025
Vedlikehold og rep. bygning	13 580 046	274 965
Ventilasjonsanlegg	967 772	1 488
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>16 134 708</b>	<b>455 030</b>

**Note 12 Andre kostnader**

	2021	2020
Andre kostnader	35	5 926
Bank og kortgebyr	7 279	7 659
Egeneid leilighet - felleskostnader	37 776	36 576
Øre-/kroneavrunding	0	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>45 090</b>	<b>50 161</b>

**Note 13 Finansinntekter**

	2021	2020
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	22 854	22 787
Renteinntekter av bankinnskudd	22	1 529
Renter kundefordringer	95	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>22 971</b>	<b>24 316</b>

**Note 14 Finanskostnad**

	2021	2020
Morarenter	2 832	0
Rentekostnader lån 02435	189 350	0
Rentekostnader lån	25 683	61 282
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>217 865</b>	<b>61 282</b>



## Note 15 Anleggsmidler

	Bygninger	Vaktmesterleilighet	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	7 399 903	45 021	7 444 924
Akk. avskrivninger 31.12.	6 241 153	0	6 241 153
Regnskapsmessig verdi	1 158 750	45 021	1 158 750
Årets avskrivninger	257 500	0	257 500

Det presiseres at bokført bygningsmessig vedlikehold pr 31.12.2021 gjelder tidligere utført vedlikehold på bygningsmassen. Det aktiverte vedlikeholdet er påkostning/vedlikehold som nedskrives med kr 257 500 i årlig beløp. Deler av dette anses å gjelde fasaderehabilitering/etter isolering. Avskrivningene vil være ferdige pr 30.06.2025.

Fra 30.06.2025 vil det kun være vaktmesterleiligheten som utgjør sameiets anleggsmidler (regnskapsmessig verdi kr 45 021) så fremt ikke andre påkostninger blir aktivert i perioden.

## Note 16 Kortsiktige fordringer

	2021	2020
Kundefordringer	-58 601	-102 591
Kunderestanse	58 601	106 522
<b>Kundefordringer</b>	<b>0</b>	<b>3 931</b>
Periodisering avdrag/renter IN lån	189 350	0
Periodisering forsikring	52 091	45 764
Periodisering heiskostnader	26 807	25 242
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>268 248</b>	<b>71 006</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>268 248</b>	<b>74 937</b>

## Note 17 Kontanter og bankinnskudd

	2021	2020
Bank .12030	192 183	192 183
Bank .30042	3 251 843	1 062 740
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>3 444 026</b>	<b>1 254 923</b>

## Note 18 Egenkapital

	2021	2020
Udekket tap	944 079	944 079
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>944 079</b>	<b>944 079</b>
Årets resultat, eksklusiv IN	-15 625 620	0
Egen kapital fra IN, i år individuell	3 279 493	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-11 402 049</b>	<b>944 079</b>

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

## Note 19 Langsiktig gjeld

	2021	2020
Lån	0	152 648
Lån 02435	16 011 644	0
Pantelån	0	1 480 625



**Sum langsiktig gjeld** **16 011 644** **1 633 273**

Gjelden er ikke pantsikret. Kr. 14.174.624,- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Fra januar 2022 har lånet rentesats lik 3,150 % og betales over 4 terminer i året. Lånet løper til 2051.

I 2021 ble det innbetalt kr. 3.279 492,- i individuell nedbetaling på lånet. Individuelle nedbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkelte seksjonseierens del av IN lånet.

Opprinnelig lånebeløp, i 2021	19 291 136
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, individuelt	0
Nedbetalt i år, individuelt	-3 279 492
Saldo 31.12	16 011 644

Fordeling pr. seksjon 31.12.2021

Eiendomskode	Andelsbeløp
298-1-01/001	270 076
298-1-02/002	270 076
298-1-03/101	501 569
298-1-04/102	270 076
298-1-05/103	270 076
298-1-07/105	270 076
298-1-08/106	270 076
298-1-09/201	501 569
298-1-10/202	270 076
298-1-11/203	270 076
298-1-12/204	501 569
298-1-13/205	270 076
298-1-14/206	270 076
298-1-16/302	270 076
298-1-17/303	270 076
298-1-19/305	270 076
298-1-20/306	270 076
298-1-21/401	501 569
298-1-22/402	270 076
298-1-23/403	270 076
298-1-24/404	501 569
298-1-25/405	270 076
298-1-26/406	270 076
298-1-27/501	501 569
298-1-28/502	270 076
298-1-29/503	270 076
298-1-30/504	501 569



298-1-31/505	270 076
298-1-32/506	270 076
298-1-33/601	501 569
298-1-34/602	270 076
298-1-35/603	270 076
298-1-36/604	501 569
298-1-38/606	270 076
298-1-39/701	501 569
298-1-40/702	270 076
298-1-41/703	270 076
298-1-43/705	270 076
298-1-44/706	270 076
298-1-46/802	270 076
298-1-47/803	270 076
298-1-49/805	270 076
298-1-50/806	270 076
298-1-51/901	501 569
298-1-52/902	270 076
298-1-53/903	270 076
298-1-54/904	501 569
298-1-55/905	270 076
298-1-56/906	270 076

16 011 644

**Note 20 Kortsiktig gjeld**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andre påløpte kostnader	72 253	19 190
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>72 253</b>	<b>19 190</b>