



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 034 019  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET RAGNA NIELSENSVEI 32-40  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 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: Martine Lindeng Engeset  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

### 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, 10.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	1 956 082	1 931 391
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 956 082</b>	<b>1 833 135</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	524 888	524 888
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1	1 686 789	1 773 377
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 348 595</b>	<b>2 435 183</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-392 513</b>	<b>-503 793</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		524	1 744
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>524</b>	<b>1 744</b>
Annen rentekostnad		108 980	115 982
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>108 980</b>	<b>115 982</b>
<b>Netto finans</b>		<b>108 456</b>	<b>114 237</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-500 971</b>	<b>-618 032</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-500 971</b>	<b>-618 032</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-500 970</b>	<b>-618 030</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-500 970	-618 030
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-500 970</b>	<b>-618 030</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	524 889	1 049 777
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>524 889</b>	<b>1 049 777</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>524 889</b>	<b>1 049 777</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1	0
Andre fordringer	12	180 657	165 887
<b>Sum fordringer</b>		<b>180 658</b>	<b>165 887</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter	15	353 260	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>353 260</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		861 440	1 203 184
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>861 440</b>	<b>1 203 184</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 395 358</b>	<b>1 369 071</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 920 246</b>	<b>2 418 848</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-2 025 102	-1 524 132
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 025 102</b>	<b>-1 524 132</b>
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>-2 025 102</b>	<b>-1 524 132</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	3 374 354	3 598 140
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 374 354</b>	<b>3 598 140</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 374 354</b>	<b>3 598 140</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		176 328	197 758
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	15,16	394 665	147 083
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>570 994</b>	<b>344 840</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 945 348</b>	<b>3 942 980</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 920 246</b>	<b>2 418 848</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 339610

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 034 019  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET RAGNA NIELSENSVEI 32-40  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 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: Martine Lindeng Engeset  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

#### 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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 982 034 019  
SAMEIET RAGNA NIELSENSVEI 32-40

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	1 956 082	1 931 391
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 956 082</b>	<b>1 833 135</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	524 888	524 888
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	1 686 789	1 773 377
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 348 595</b>	<b>2 435 183</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-392 513</b>	<b>-503 793</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		524	1 744
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>524</b>	<b>1 744</b>
Annen rentekostnad		108 980	115 982
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>108 980</b>	<b>115 982</b>
<b>Netto finans</b>		<b>108 456</b>	<b>114 237</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-500 971</b>	<b>-618 032</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-500 971</b>	<b>-618 032</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-500 970</b>	<b>-618 030</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-500 970	-618 030
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-500 970</b>	<b>-618 030</b>



Organisasjonsnr: 982 034 019  
SAMEIET RAGNA NIELSENSVEI 32-40

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	4	524 889	1 049 777
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>524 889</b>	<b>1 049 777</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>524 889</b>	<b>1 049 777</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		1	0
Andre fordringer	12	180 657	165 887
<b>Sum fordringer</b>		<b>180 658</b>	<b>165 887</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter			
	15	353 260	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>353 260</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		861 440	1 203 184
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>861 440</b>	<b>1 203 184</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 395 358</b>	<b>1 369 071</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 920 246</b>	<b>2 418 848</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			
		-2 025 102	-1 524 132
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 025 102</b>	<b>-1 524 132</b>
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>-2 025 102</b>	<b>-1 524 132</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14	3 374 354	3 598 140
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 374 354</b>	<b>3 598 140</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 374 354</b>	<b>3 598 140</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		176 328	197 758
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	15,16	394 665	147 083
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>570 994</b>	<b>344 840</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 945 348</b>	<b>3 942 980</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 920 246</b>	<b>2 418 848</b>



Organisasjonsnr: 982 034 019  
SAMEIET RAGNA NIELSENSVEI 32-40

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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**



## Årsregnskap 2021 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

### Arbeidskapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>1 024 232</b>	<b>660 419</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	-500 970	-618 030
Tilbakeføring av avskrivning	524 888	524 888
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-223 786	456 954
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>-199 867</b>	<b>363 812</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>824 364</b>	<b>1 024 232</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital:</b>		
Omløpsmidler	1 395 358	1 369 071
Kortsiktig gjeld	-570 994	-344 840
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>824 364</b>	<b>1 024 232</b>

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2021 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 956 082	1 830 535	1 997 396	1 998 296
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 956 082</b>	<b>1 830 535</b>	<b>1 997 396</b>	<b>1 998 296</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Gevinst ved salg av eiendel		0	2 250	0	0
Diverse inntekt	2	0	350	5 000	1
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>0</b>	<b>2 600</b>	<b>5 000</b>	<b>1</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 956 082</b>	<b>1 833 135</b>	<b>2 002 396</b>	<b>1 998 297</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	16 920	16 920	16 920	18 330
Styrehonorar	3	120 000	120 000	120 000	130 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	4	524 888	524 888	525 000	525 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	5	30 100	19 362	25 000	50 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	218 912	208 144	250 000	229 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	293 596	289 754	293 000	305 000
Lisenser, leie av maskiner ol.		0	0	0	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	667	445	10 003	5 003
Reparasjon og vedlikehold	9	720 651	845 107	400 000	700 000
Revisjonshonorar		5 645	5 515	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		80 355	78 473	81 000	83 000
Andre honorar	10	51 597	44 849	60 000	25 002
Kontorkostnad		17 770	21 267	15 000	15 000
TV/bredbånd		106 200	103 591	110 000	110 000
Kontingenter og gaver		777	0	0	0
Forsikringer		150 516	141 999	151 000	165 000
Andre kostnader	11	10 003	14 871	24 996	24 996
<b>Sum kostnad</b>		<b>2 348 595</b>	<b>2 435 183</b>	<b>2 091 919</b>	<b>2 405 331</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>-392 513</b>	<b>-602 049</b>	<b>-89 523</b>	<b>-407 034</b>
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		0	98 256	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>-392 513</b>	<b>-503 793</b>	<b>-89 523</b>	<b>-407 034</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		524	1 744	10 000	0
Rentekostnad		108 980	115 982	108 600	101 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>108 456</b>	<b>114 237</b>	<b>98 600</b>	<b>101 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-500 970</b>	<b>-618 030</b>	<b>-188 123</b>	<b>-508 034</b>
Overført sameiekapital		-500 970	-618 030	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-500 970</b>	<b>-618 030</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2021 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Andre driftsmidler	4	524 889	1 049 777
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>524 889</b>	<b>1 049 777</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kostnader til avregning	15	353 260	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1	0
Andre kortsiktige fordringer	12	9 489	6 755
Forskuddsbetalte kostnader		171 168	159 132
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		861 440	1 203 184
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 395 358</b>	<b>1 369 071</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 920 246</b>	<b>2 418 848</b>

416 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40 Org. nr 982034019



## Balanse 2021 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-2 025 102	-1 524 132
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 025 102</b>	<b>-1 524 132</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>-2 025 102</b>	<b>-1 524 132</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	14	3 374 354	3 598 140
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 374 354</b>	<b>3 598 140</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	2 360
Leverandørgjeld		176 328	197 758
Skyldig off. myndigheter		0	0
Påløpne renter		582	602
Kostnader til avregning	15	266 080	102 206
Annen kortsiktig gjeld	16	128 003	41 915
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>570 994</b>	<b>344 840</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 945 348</b>	<b>3 942 980</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 920 246</b>	<b>2 418 848</b>

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Martine Lindeng Engeset  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Sebastian Dahlsveen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Asbjørn Holte  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2021 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

### Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

#### 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,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader 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.

#### Forskuddsbetalte kapitalkostnader

Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkviktering av hele eller deler av sameiets lån. Nedkviktingen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3994. Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.



## Noter årsregnskap 2021 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Felleskostnader	1 665 096	1 585 800
3650 Innkrevde felleskostn. renter	88 202	91 801
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	202 784	152 934
<b>Sum</b>	<b>1 956 082</b>	<b>1 830 535</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3957 Nøkkelsalg	0	350
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>350</b>

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	120 000	120 000
<b>Sum</b>	<b>136 920</b>	<b>136 920</b>

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

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Rehab. av gårdsplassen
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 248 882
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 248 882
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	4 723 993
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	524 889
Årets avskrivninger :	524 888
Anskaffelsesår :	2013
Antatt levetid i år :	10

Sameiet består av 49 boligseksjoner.  
Eiendommer er oppført på gnr 87, b.nr 36. i Oslo Kommune. Eiendomtomt på 4.192 m2.  
Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring NUF, Polisnr.SP1857328.



## Noter årsregnskap 2021 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

### Note 5 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	30 100	19 362
<b>Sum</b>	<b>30 100</b>	<b>19 362</b>

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, har strømkostnaden økt i siste halvår av 2021.

Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desember faktura. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

### Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2021	2020
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	64 210	62 712
6360 Annet renhold	0	46
6361 Fast renhold	57 750	52 500
6390 Andre driftskostnader	0	1 620
6391 Snømåking/strøing/feiing	35 735	73 254
6392 Containerleie/tømming	20 850	6 842
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	40 366	11 170
<b>Sum</b>	<b>218 912</b>	<b>208 144</b>

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	293 596	289 754
<b>Sum</b>	<b>293 596</b>	<b>289 754</b>

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	667	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	445
<b>Sum</b>	<b>667</b>	<b>445</b>



## Noter årsregnskap 2021 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

### Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	121 650	1 153
6602 Vedlikehold VVS	57 904	15 831
6603 Vedlikehold elektro	13 455	3 357
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 946	0
6616 Vedlikehold vaskeri	51 044	2 331
6617 Vedlikehold brannvernustyr	113 475	93 582
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	233 076	696 786
6630 Egenandel forsikring	0	-6 000
6641 Malerarbeider	0	1 153
6643 Glassarbeid/Vindu	0	29 481
6648 Vedlikehold dører og porter	0	7 434
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	123 101	0
<b>Sum</b>	<b>720 651</b>	<b>845 107</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).  
Konto 6601 er Montering lydisolering og snøfangere under gesims.  
Konto 6621 er utskifting av adgangskontroll og dørautomatikk.  
Konto 6692 er utskifting av postkasser.

### Note 10 - Andre honorarer

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	48 097	44 849
6750 Vakthold	3 500	0
<b>Sum</b>	<b>51 597</b>	<b>44 849</b>

Konto 6714 Tilleggstjenester forretningsfører, gjelder avtale om IN, avregning varmeregnskap og honorar for utstedelse av innkalling til årsmøte og brev om HMS, samt fakturaer til seksjonseiere vedrørende ekstra svarapparat.

### Note 11 - Andre kostnader

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	8 313	0
7720 Årsmøte	0	11 345
7770 Betalingskostnader	1 072	1 102
7773 Omkostninger innkreving	617	530
7790 Andre kostnader	0	675
7795 Husleietap	0	1 218
<b>Sum</b>	<b>10 003</b>	<b>14 871</b>



Noter årsregnskap 2021 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

**Note 12 - Andre kortsiktige fordringer**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
1542 Mellomregning finansieringsforetak	9 262	6 755
1570 Andre kortsiktige fordringer	227	0
<b>Sum</b>	<b>9 489</b>	<b>6 755</b>

Konto 1570 er påløpte ikke betalte renteinntekter fra Klare Finans for 2021. Beløpet blir betalt til Sameiet i 2022.



## Noter årsregnskap 2021 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

### Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 524 132	-500 970	-2 025 102
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 524 132</b>	<b>-500 970</b>	<b>-2 025 102</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 524 132</b>	<b>-500 970</b>	<b>-2 025 102</b>

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.



## Noter årsregnskap 2021 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

### Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:		Rep. og vedlikehold	Rep. og vedlikehold	
Lånenummer:	12126429866	12125479977	12125479985	16362691749
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2013	2013	2020
Rentesats:	3.15 %	3.15 %	3.15 %	3.15 %
Betingelser:	Ihht. brev fra DNB 15.10.21	Ihht. brev fra DNB 15.10.21	Ihht. brev fra DNB 15.10.21	Ihht. brev fra DNB 15.10.21
Beregnet innfridd:	30.03.2033	30.03.2033	30.03.2033	30.03.2040
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	5 210 185	1 279 518	750 000
Lånesaldo 01.01:	432 604	1 804 857	617 715	742 964
Avdrag i perioden:	29 556	123 298	42 200	28 732
Lånesaldo 31.12:	<b>403 048</b>	<b>1 681 559</b>	<b>575 515</b>	<b>714 232</b>
Saldo 5 år frem i tid:	242 136	1 010 216	345 748	558 998

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125479977	1	83 895	83 895
	22	68 965	1 517 230
	1	33 480	33 480
	2	23 559	47 118
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125479985	29	18 227	528 583
	1	12 303	12 303
	4	8 658	34 632
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126429866	1	9 220	9 220
	40	8 781	351 240
	1	8 232	8 232
	1	7 574	7 574
	1	5 927	5 927
	5	4 171	20 855
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362691749	1	16 339	16 339
	40	15 561	622 440
	1	14 588	14 588
	1	13 421	13 421
	1	10 503	10 503
	5	7 391	36 955



**Noter årsregnskap 2021 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40**

---

**Langsiktig gjeld**

Lån 6005.80.21779 er refinansiert og nytt lånenr er 1212.54.79977 og gjelder rehabilitering av gården. Lånet er usikret. Lånet har en annen fordelingsnøkkel enn opprinnelig nøkkel for felleskostnadene. Det er flytende rente. 4 terminer pr år. Lånet er nedbetalt i år 2031.

Lån 6005.80.21795 er refinansiert og nytt lånenr er 1212.54.79985. Lånet har en annen fordelingsnøkkel enn opprinnelig nøkkel for felleskostnadene.

**Forskuddsbetalte kapitalkostnader**

Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkviktering av hele eller deler av sameiets lån.

Nedkviktingen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3994.

Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et prorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.



## Noter årsregnskap 2021 Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

### Note 15 - Kostnader til avregning

	2021
A konto brensel	266 080
Kostnad til avregning	353 260
<b>Beløp til avregning, 1.mai - 31.des. 2021 - Sameiet har tilgode kr</b>	<b>81 180</b>
<b>Sum</b>	<b>81 180</b>

Sum beløp til avregning i mai/juni 2022. Avregningsperioden er 01.05.21 - 30.04.22.

### Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	114 098	41 830
2980 Andre påløpte kostnader	13 905	0
2997 IN konto betalinger	0	84
<b>Sum</b>	<b>128 003</b>	<b>41 915</b>

Konto 2937 er påløpte ikke fakturerte fakturerte energikostnader per 31.12.21, faktura har kommet i 2022. Konto 2980 påløpt honorar til forretningsfører for måleravregning i 2021. Honoraret blir fakturert i 2022.



Resultat og balanse med noter for Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40**

Styreleder	Martine Lindeng Engeset (sign.)	15.03.2022
Styremedlem	Sebastian Dahlsveen (sign.)	12.03.2022
Styremedlem	Asbjørn Holte (sign.)	12.03.2022



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40s årsregnskap som 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.

#### 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	Hammer	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

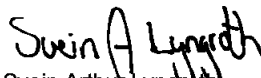
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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.

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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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, 17. mars 2022  
KPMG

  
Svein Arthur Lyngroth  
Statsautorisert revisor