



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 449 798
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIGFORVALTNING AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 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: Mari Hasven Heer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2022

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, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekt	5	20 979 811	14 323 697
Annen driftsinntekt		141 844	122 432
Sum inntekter		21 121 655	14 446 129
Kostnader			
Lønnskostnad	4	18 629 479	13 495 353
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	357 967	270 592
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	4	4 782 029	7 854 168
Sum kostnader		23 769 475	21 620 114
Driftsresultat		-2 647 821	-7 173 985
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 058	
Annen renteinntekt			465
Sum finansinntekter		1 058	465
Rentekostnad til foretak i samme konsern		207 146	302 413
Annen rentekostnad		179	
Sum finanskostnader		207 325	302 413
Netto finans		-206 267	-301 948
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 854 088	-7 475 933
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-627 881	-1 644 400
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 226 207	-5 831 533
Årsresultat		-2 226 207	-5 831 533
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 226 207	-5 831 533
Totalresultat		-2 226 207	-5 831 533



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 226 207	
Overført fra annen egenkapital			-5 831 533
Sum overføringer og disponeringer	3	-2 226 207	-5 831 533



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	777 731	1 545 537
Sum immaterielle eiendeler		777 731	1 545 537
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	824 082	1 022 049
Sum varige driftsmidler		824 082	1 022 049
Sum anleggsmidler		1 601 813	2 567 586
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer på selskap i samme konsern	5		
Andre kortsiktige fordringer		355 238	292 363
Konsernfordringer	5	11 888 560	7 319 365
Sum fordringer		12 243 797	7 611 729
Sum omløpsmidler		12 243 797	7 611 729
SUM EIENDELER		13 845 610	10 179 314
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	3	8 900 022	6 177 883
Sum innskutt egenkapital		8 930 022	6 207 883
Sum egenkapital	3	8 930 022	6 207 883



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	505 959	686 725
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		1 295 085	1 000 696
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		3 114 545	2 284 011
Sum kortsiktig gjeld		4 915 589	3 971 432
Sum gjeld		4 915 589	3 971 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 845 611	10 179 315



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 196950

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 449 798
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIGFORVALTNING AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 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: Mari Hasven Heer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2022

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, 30.04.2022



Organisasjonsnr: 916 449 798
BOLIGFORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekt	5	20 979 811	14 323 697
Annen driftsinntekt		141 844	122 432
Sum inntekter		21 121 655	14 446 129
Kostnader			
Lønnskostnad	4	18 629 479	13 495 353
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	357 967	270 592
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	4	4 782 029	7 854 168
Sum kostnader		23 769 475	21 620 114
Driftsresultat		-2 647 821	-7 173 985
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 058	
Annen renteinntekt			465
Sum finansinntekter		1 058	465
Rentekostnad til foretak i samme konsern		207 146	302 413
Annen rentekostnad		179	
Sum finanskostnader		207 325	302 413
Netto finans		-206 267	-301 948
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-627 881	-1 644 400
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 226 207	-5 831 533
Årsresultat		-2 226 207	-5 831 533
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 226 207	-5 831 533
Totalresultat		-2 226 207	-5 831 533
Overføringer og disponeringer			



Udekket tap		-2 226 207	
Overført fra annen egenkapital			-5 831 533
Sum overføringer og disponeringer	3	-2 226 207	-5 831 533



Organisasjonsnr: 916 449 798
BOLIGFORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	777 731	1 545 537
Sum immaterielle eiendeler		777 731	1 545 537
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	6	824 082	1 022 049
Sum varige driftsmidler		824 082	1 022 049
Sum anleggsmidler		1 601 813	2 567 586
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer på selskap i samme konsern			
	5		
Andre kortsiktige fordringer		355 238	292 363
Konsernfordringer	5	11 888 560	7 319 365
Sum fordringer		12 243 797	7 611 729
Sum omløpsmidler		12 243 797	7 611 729
SUM EIENDELER		13 845 610	10 179 314
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	3	8 900 022	6 177 883
Sum innskutt egenkapital		8 930 022	6 207 883
Sum egenkapital	3	8 930 022	6 207 883
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	505 959	686 725



Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		1 295 085	1 000 696
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		3 114 545	2 284 011
Sum kortsiktig gjeld		4 915 589	3 971 432
Sum gjeld		4 915 589	3 971 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 845 611	10 179 315



Organisasjonsnr: 916 449 798
BOLIGFORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
12.60

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021 Boligforvaltning AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 916 449 798



Resultatregnskap Boligforvaltning AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Driftsinntekt	5	20 979 811	14 323 697
Annen driftsinntekt		141 844	122 432
Sum driftsinntekter		21 121 655	14 446 129
Lønnskostnad	4	18 629 479	13 495 353
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	357 967	270 592
Annen driftskostnad	4	4 782 029	7 854 168
Sum driftskostnader		23 769 475	21 620 114
Driftsresultat		-2 647 821	-7 173 985
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 058	0
Renteinntekt		0	465
Rentekostnad til foretak i samme konsern		207 146	302 413
Rentekostnad		179	0
Resultat av finansposter		-206 267	-301 948
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 854 088	-7 475 933
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-627 881	-1 644 400
Ordinært resultat		-2 226 207	-5 831 533
Årsresultat		-2 226 207	-5 831 533
Overføringer			
Overført til udekket tap		2 226 207	0
Overført fra annen egenkapital		0	5 831 533
Sum overføringer	3	-2 226 207	-5 831 533



Balanse
Boligforvaltning AS

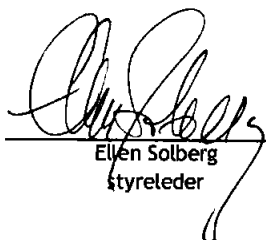
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	7	<u>777 731</u>	<u>1 545 537</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>777 731</u>	<u>1 545 537</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	<u>824 082</u>	<u>1 022 049</u>
Sum varige driftsmidler		<u>824 082</u>	<u>1 022 049</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 601 813</u>	<u>2 567 586</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		355 238	292 363
Konsernfordringer	5	<u>11 888 560</u>	<u>7 319 365</u>
Sum fordringer		<u>12 243 797</u>	<u>7 611 729</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Sum omløpsmidler		<u>12 243 797</u>	<u>7 611 729</u>
Sum eiendeler		<u>13 845 610</u>	<u>10 179 314</u>

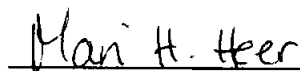


Balanse
Boligforvaltning AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 3	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	3	8 900 022	6 177 883
Sum innskutt egenkapital		<u>8 930 022</u>	<u>6 207 883</u>
Sum egenkapital	3	<u>8 930 022</u>	<u>6 207 883</u>
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		505 959	686 725
Skyldig offentlige avgifter		1 295 085	1 000 696
Annen kortsiktig gjeld		3 114 545	2 284 011
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 915 589</u>	<u>3 971 432</u>
Sum gjeld		<u>4 915 589</u>	<u>3 971 432</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>13 845 611</u>	<u>10 179 315</u>

Oslo, 09.03.2022
Styret i Boligforvaltning AS


Ellen Solberg
styreleder


Mari Hasven Heer
styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring skjer løpende når tjenesten leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	30	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
<u>Selvaag Utleiebolig AS</u>	1 000	100%
Sum	1 000	100%

Selskapet har en aksjeklasse og alle har lik stemmerett

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2021	30 000	6 177 883	6 207 883
Årets resultat	0	-2 226 207	-2 226 207
Mottatt konsernbidrag	0	4 948 346	4 948 346
Egenkapital 31.12.2021	30 000	8 900 022	8 930 022



Note 4 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven.

	2021	2020
Lønninger	15 581 783	11 389 659
Arbeidsgiveravgift	2 324 610	1 571 283
Pensjonskostnader	643 833	553 061
Andre ytelser	79 253	7 715
Sum	18 629 479	13 521 719
Antall årsverk	15,5	12,6

Det er kostnadsført følgende ytelser til daglig leder i 2021:

Lønn: kr 2 785 164

Andre ytelser: kr. 18.517

OTP/pensjon: 92 792

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2021.

Det er ikke gitt lån til eller sikkerhetsstillelse for ansatte, styremedlemmer eller aksjonærer.

Revisor

Det er kostnadsført honorar til revisor i 2021 med kr 56 250 inkl.mva. for lovpålagt revisjon.

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

Fordring	2021	2020
Fordring på selskap i samme konsern	11 888 560	7 319 365
Sum kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	11 888 560	7 319 365

Gjeld	2021	2020
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	0	0
Kortsiktig leverandørgjeld til selskap i samme konsern	0	0
Sum	0	0

Mellomværende er innestående i konsernkontoordning. Beløpet renteberegnes.

Selskapet har inngått forvaltningsavtale med selskapene i samme konsern.

Note 6 Anleggsmidler

	Firmabil	Programvare	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 266 766	397 025	1 663 791
Tilgang	160 000	0	160 000
Avgang		0	0
Anskaffelseskost 31.12	1 426 766	397 025	1 823 791
Akkumulerte avskrivninger 01.01	299 324	342 418	641 742
Årets avskrivning/nedskrivning per 31.12.	303 360	54 607	357 967
Balanseført verdi 31.12	824 082	0	824 082

Økonomisk levetid

5 år

5 år

Avskrivningsplan

Lineær

Lineær



Note 7 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-627 881	-1 644 400
Skattekostnad ordinært resultat	-627 881	-1 644 400
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-2 854 088	-7 475 933
Permanente forskjeller	87	1 383
Endring i midlertidige forskjeller	141 849	-44 215
Mottatt konsernbidrag	6 344 033	6 018 425
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 631 881	0
Skattepliktig inntekt	0	-1 500 340
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 395 687	-1 324 054
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 395 687	1 324 054
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	-2 027	139 822	141 849
Sum	-2 027	139 822	141 849
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 533 113	-7 164 994	-3 631 881
Grunnlag for utsatt skattefordel	-3 535 140	-7 025 172	-3 490 033
Utsatt skattefordel (22 %)	-777 731	-1 545 538	-767 807

Note 8 Konsernregnskap

Selskapet inngår i Selvaag konsern, med Selvaag AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via www.selvaag.no og regnskapsregisteret.



Til generalforsamlingen i Boligforvaltning AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligforvaltning AS 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 selskapets 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 selskapet 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll 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 selskapets 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. Betyggende 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>

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 9. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2022-03-25 17:18

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.