



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 538 465
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 61
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: Odd Christian Krohn
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	959 454	1 005 235
Sum inntekter		959 454	1 005 235
Kostnader			
Lønnskostnad	3	22 820	22 820
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10	3 078 715	812 193
Sum kostnader		3 101 535	835 012
Driftsresultat		-2 142 082	170 222
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 171	21 445
Sum finansinntekter		15 171	21 445
Annen rentekostnad		62 094	46 716
Sum finanskostnader		62 094	46 716
Netto finans		46 923	25 271
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 189 004	144 951
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 189 004	144 951
Årsresultat		-2 189 005	144 951
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 189 005	144 951
Sum overføringer og disponeringer		-2 189 005	144 951



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 144	29 404
Andre fordringer	11	192 215	124 131
Sum fordringer		196 359	153 535
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		245 901	412 822
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		245 901	412 822
Sum omløpsmidler		442 260	566 357
SUM EIENDELER		442 260	566 357
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		0	-172 498
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 724 118	-535 113
Sum opptjent egenkapital		-2 724 118	-362 615
Sum egenkapital	12	-2 724 118	-535 113
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	3 062 167	1 062 189
Sum annen langsiktig gjeld		3 062 167	1 062 189
Sum langsiktig gjeld		3 062 167	1 062 189
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		103 060	35 851
Annen kortsiktig gjeld	14	1 151	3 430
Sum kortsiktig gjeld		104 211	39 281
Sum gjeld		3 166 378	1 101 470
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		442 260	566 357



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 326007

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 538 465
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 61
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: Odd Christian Krohn
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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: 987 538 465
BOLIGSAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 61

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 2	959 454	1 005 235
Sum inntekter		959 454	1 005 235
Kostnader			
Lønnskostnad	3	22 820	22 820
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	3 078 715	812 193
Sum kostnader		3 101 535	835 012
Driftsresultat		-2 142 082	170 222
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 171	21 445
Sum finansinntekter		15 171	21 445
Annen rentekostnad		62 094	46 716
Sum finanskostnader		62 094	46 716
Netto finans		46 923	25 271
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 189 004	144 951
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 189 004	144 951
Årsresultat		-2 189 005	144 951
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 189 005	144 951
Sum overføringer og disponeringer		-2 189 005	144 951



Organisasjonsnr: 987 538 465
BOLIGSAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 61

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 144	29 404
Andre fordringer	11	192 215	124 131
Sum fordringer		196 359	153 535
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		245 901	412 822
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		245 901	412 822
Sum omløpsmidler		442 260	566 357
SUM EIENDELER		442 260	566 357
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		0	-172 498
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 724 118	-535 113
Sum opptjent egenkapital		-2 724 118	-362 615
Sum egenkapital	12	-2 724 118	-535 113
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	3 062 167	1 062 189
Sum annen langsiktig gjeld		3 062 167	1 062 189
Sum langsiktig gjeld		3 062 167	1 062 189
Kortsiktig gjeld			



Leverandørgjeld		103 060	35 851
Annen kortsiktig gjeld	14	1 151	3 430
Sum kortsiktig gjeld		104 211	39 281
Sum gjeld		3 166 378	1 101 470
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		442 260	566 357



Organisasjonsnr: 987 538 465
BOLIGSAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 61

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



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 Boligsameiet Ullevålsveien 61

Arbeidskapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	527 076	0
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	-2 189 005	144 951
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	1 999 978	1 062 189
Endring i andre langsiktige poster	0	-680 064
B. Endring arbeidskapital	-189 027	527 076
C. Arbeidskapital	338 049	527 076
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	442 260	566 357
Kortsiktig gjeld	-104 211	-39 281
C. Arbeidskapital	338 049	527 076

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



Resultatregnskap 2021 Boligsameiet Ullevålsveien 61

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	352 680	352 697	352 697	839 784
Leie forretningslokaler	1	604 548	652 538	604 548	604 548
Sum leieinntekt		957 228	1 005 235	957 245	1 444 332
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	2 226	0	0	0
Sum annen inntekt		2 226	0	0	0
Sum inntekt		959 454	1 005 235	957 245	1 444 332
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	2 820	2 820	2 820	2 820
Styrehonorar	3	20 000	20 000	20 000	20 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	13 290	7 694	10 000	15 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	32 498	31 140	90 165	52 500
Kommunale avgifter/renovasjon	6	209 475	215 816	220 000	215 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	4 610	0	0	6 500
Reparasjon og vedlikehold	8	2 535 251	283 768	870 000	317 500
Forretningsførerhonorar		70 185	57 602	60 000	60 000
Andre honorar	9	693	23 672	0	3 000
Kontorkostnad		0	237	0	1 000
TV/bredbånd		69 265	64 065	57 520	72 500
Kontingenter og gaver		1 366	1 490	0	1 600
Forsikringer		122 670	113 309	112 000	136 000
Eiendomsskatt		12 588	3 147	0	15 000
Andre kostnader	10	6 824	10 253	0	4 000
Sum kostnad		3 101 535	835 012	1 442 505	922 420
Driftsresultat		-2 142 082	170 222	-485 260	521 912
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 171	21 445	14 000	14 000
Rentekostnad		62 094	46 716	0	100 176
Netto finansposter		46 923	25 271	-14 000	86 176
Årsresultat		-2 189 005	144 951	-471 260	435 736
Overført sameiekapital		-2 189 005	144 951	0	0
SUM OVERFØRINGER		-2 189 005	144 951	0	0



Balanse 2021 Boligsameiet Ullevålsveien 61

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 144	29 404
Andre kortsiktige fordringer	11	57 675	0
Forskuddsbetalte kostnader		134 540	124 131
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		245 901	412 822
Sum omløpsmidler		442 260	566 357
SUM EIENDELER		442 260	566 357



Balanse 2021 Boligsameiet Ullevålsveien 61

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	-172 498
Sum innskutt egenkapital		0	-172 498
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 724 118	-362 615
Sum opptjent egenkapital		-2 724 118	-362 615
Sum egenkapital	12	-2 724 118	-535 113
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	3 062 167	1 062 189
Sum langsiktig gjeld		3 062 167	1 062 189
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		103 060	35 851
Påløpne renter		0	3 430
Annen kortsiktig gjeld	14	1 151	0
Sum kortsiktig gjeld		104 211	39 281
Sum gjeld		3 166 378	1 101 470
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		442 260	566 357

Sted: _____

Dato: _____

Odd Christian Krohn
Styreleder_____
Cecilie Ore
Styremedlem_____
Henrik Erik Nielsen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2021 Boligsameiet Ullevålsveien 61

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Tidligere årsregnskap er hensyntatt fordelingsnøkkel mellom bolig og næring. Dette er ikke hensyntatt for kostnader i år 2021 og medfører derfor vesentlige avvik på flere poster og ikke sammenlignbarhet med år 2020.

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

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. 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.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 12 seksjoner og 4 næringsseksjoner.

Eiendommer er oppført på g.nr 217, b.nr 405 i Oslo kommune. Eiertomt på 640,1 kvm

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr. 77308593.



Noter årsregnskap 2021 Boligsameiet Ullevålsveien 61

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	790 824	790 841
3617 Inntekter næring	-445 344	-445 344
3619 Dugnadstillegg	7 200	7 200
3605 Leie forretningslokaler	604 548	652 538
Sum	957 228	1 005 235

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3999 Andre inntekter	2 226	0
Sum	2 226	0

Konto gjelder blant annet opprydding av gamle poster på leverandørreskonto.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	2 820
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	20 000	0
5331 Styrehonorar forrige f.f.	0	20 000
Sum	22 820	22 820

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

Note 4 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	13 290	7 694
Sum	13 290	7 694

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm/fjernvarme kostnad økt betydelig. Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desember faktura. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.



Noter årsregnskap 2021 Boligsameiet Ullevålsveien 61

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2021	2020
6361 Fast renhold	31 665	31 140
6390 Andre driftskostnader	833	0
Sum	32 498	31 140

Konto 6390 gjelder matter.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	209 475	215 816
Sum	209 475	215 816

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 610	0
Sum	4 610	0

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	0	274 187
6603 Vedlikehold elektro	101 742	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	7 213	6 973
6619 Dugnadsutbetaling	0	2 608
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6642 Snekkerarbeid	20 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	2 365 296	0
6667 Drift uteområder	21 000	0
Sum	2 535 251	283 768

Konto 6603 gjelder el-arbeider utført i forbindelse med dørbytte.

Konto 6642 gjelder utbedring etter vannskade.

Konto 6648 gjelder i sin helhet dørutskiftningsprosjekt.

Konto 6667 gjelder fjerning av tagging både for år 2020 og 2021.

Note 9 - Andre honorarer

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	693	0
6720 Juridisk honorar	0	23 672
Sum	693	23 672

Konto 6714 gjelder SMS og epost i portalen.



Noter årsregnskap 2021 Boligsameiet Ullevålsveien 61

Note 10 - Andre kostnader

	2021	2020
7719 Møter, div. styret	0	2 315
7770 Betalingskostnader	5 661	3 892
7772 Omkostninger inkasso	1 058	3 654
7773 Omkostninger innkreving	107	0
7790 Andre kostnader	0	375
7792 Øredifferanse	-1	17
Sum	6 824	10 253

Av kostnad på konto 7770 gjelder kr 2 000,- Innkrevingsetaten, resterende er bankkostnader/gebyr.

Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	57 296	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	379	0
Sum	57 675	0

Konto 1570 gjelder renteinntekt fra Klare Finans.



Noter årsregnskap 2021 Boligsameiet Ullevålsveien 61

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-172 498	172 498	0
Årets inn/ utbetalinger	352 671	-352 671	0
Årets resultat	-715 286	-2 008 832	-2 724 118
Sum opptjent egenkapital	-535 113	-2 189 005	-2 724 118
Sum egenkapital	-535 113	-2 189 005	-2 724 118

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.

Vi avregner ikke lenger med samme fordeling til sameierne som tidligere, derfor inngår denne nå som en del av egenkapitalen på lik linje med årsresultatet.

Dersom vedlikeholdsfond skal skilles ut til egen konto under egenkapitalen, må det opprettes en konto for øremerkede midler som beløpet overføres til. Dette er ikke aktuelt per i dag på grunn av manglende likviditet, derfor er denne posten også flyttet til egenkapital.



Noter årsregnskap 2021 Boligsameiet Ullevålsveien 61

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Refinansiering og oppussing av oppganger	
Lånenummer:	94907060416	90417191592
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2012
Rentesats:	3.35 %	3.75 %
Betingelser:	Flytende rente. Innfrielse 30.06.2031.	
Beregnet innfridd:	30.06.2031	06.09.2021
Opprinnelig lånebeløp:	3 200 000	2 090 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 062 189
Avdrag i perioden:	137 833	1 062 189
Opptak i perioden:	3 200 000	0
Lånesaldo 31.12:	3 062 167	0
Saldo 5 år frem i tid:	1 580 536	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907060416	2	284 782	569 564
	1	276 207	276 207
	1	275 901	275 901
	3	218 333	654 999
	4	215 577	862 308
	1	127 080	127 080
	1	89 415	89 415
	1	81 760	81 760
	1	79 923	79 923
	1	45 014	45 014

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	1 151	0
Sum	1 151	0



Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Ullevålsveien 61.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Ullevålsveien 61

Styreleder	Odd Christian Krohn (sign.)	15.03.2022
Styremedlem	Henrik Erik Nielsen (sign.)	04.03.2022
Styremedlem	Cecilie Ore (sign.)	01.03.2022