



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 497 275  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 2  
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Philip Øverli Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 10.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 243 140	1 363 954
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 243 140</b>	<b>1 363 954</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		90 833	94 132
Annen driftskostnad		937 182	1 508 948
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 028 015</b>	<b>1 603 080</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>215 125</b>	<b>-239 126</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		110	
Annen finansinntekt			-13 475
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>110</b>	<b>-13 475</b>
Annen rentekostnad		10 639	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 639</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 529</b>	<b>-13 475</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>204 595</b>	<b>-252 601</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>204 595</b>	<b>-252 601</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>204 595</b>	<b>-252 601</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>204 595</b>	<b>-252 601</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 601	113 299
Andre fordringer		104 181	
Sum fordringer		110 782	113 299
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		513 726	441 369
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		513 726	441 369
Sum omløpsmidler		624 508	554 668
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>624 508</b>	<b>554 668</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		307 794	103 198
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>307 794</b>	<b>103 198</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>307 794</b>	<b>103 198</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		216 776	247 744
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>216 776</b>	<b>247 744</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		32 487	446
Annen kortsiktig gjeld		67 450	203 280
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>99 937</b>	<b>203 726</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>316 713</b>	<b>451 470</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>624 508</b>	<b>554 668</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 807282

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 497 275  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 2  
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Philip Øverli Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 12.10.2021



Organisasjonsnr: 975 497 275  
SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 243 140	1 363 954
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 243 140</b>	<b>1 363 954</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		90 833	94 132
Annen driftskostnad		937 182	1 508 948
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 028 015</b>	<b>1 603 080</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>215 125</b>	<b>-239 126</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		110	
Annen finansinntekt			-13 475
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>110</b>	<b>-13 475</b>
Annen rentekostnad		10 639	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 639</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 529</b>	<b>-13 475</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>204 595</b>	<b>-252 601</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>204 595</b>	<b>-252 601</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>204 595</b>	<b>-252 601</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>204 595</b>	<b>-252 601</b>



Organisasjonsnr: 975 497 275  
SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 2

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 601	113 299
Andre fordringer		104 181	
Sum fordringer		110 782	113 299
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		513 726	441 369
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		513 726	441 369
Sum omløpsmidler		624 508	554 668
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>624 508</b>	<b>554 668</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		307 794	103 198
Sum opptjent egenkapital		307 794	103 198



<b>Sum egenkapital</b>	<b>307 794</b>	<b>103 198</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	216 776	247 744
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>216 776</b>	<b>247 744</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	32 487	446
Annen kortsiktig gjeld	67 450	203 280
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>99 937</b>	<b>203 726</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>316 713</b>	<b>451 470</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>624 508</b>	<b>554 668</b>



Organisasjonsnr: 975 497 275  
SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 2

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP**

- alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

**Note**

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

3

**Lønn og ytelser**

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**

**Note**

4

**Antall årsverk i regnskapsåret**



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**  
8

**Obligatorisk tjenstepensjon**  
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**  
5

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## OBSERVATORIE TERRASSE 2

Styrets årsrapport for 2020

Etter årsmøte 27.april 2020 har følgende styret vært:

Eric Bortzmeyer, Observatorie Terrasse 2a	Leder, valgt i 2019 for 2 år
Ragnar Heksem, Observatorie Terrasse 2a	Styremedlem, valgt i 2019 for 2 år
Nils-Helge Rud, Observatorie Terrasse 2b	Styremedlem, valgt i 2020 for 2 år
Hanne Eikå Bergill, Observatorie Terrasse 2b	Varamedlem, valgt for 1 år
Gunilla Kruithof, Observatorie Terrasse 2b	Varamedlem, valgt for 1 år

Sameiet er registrert i Enhetsregisteret og har org.975 497 275. Advokatfirmaet Røer ANS /Advokat Christen Røer var fram til 31.desember 2020 boligsameiets forretningsfører. Advokatfirmaet Røer ANS var også sameiets autoriserte regnskapsfører. Sameiets revisor var fram til 31.desember 2020 statsautorisert revisor Helene Sundelin Johansen. Sameiet har 28 seksjonseiere.

Sameiet har ingen ansatte. Vaktmestertjenesten utføres av Ren Service AS, Alfaset 1. Industrivei 4, 0668 Oslo, telefon: 22 06 06 00; e-post: post@renservice.no

### 1. Regnskap 2020

Sameiets resultatregnskap for 2020 viser et samlet overskudd på kr. 204 595. Resultatet for varme/varmtvanns-regnskapet viser et overskudd på kr. 153 594, mens resultatet for fellesdriften viser et overskudd på kr. 51 001. En spesifikasjon av varmeregnskapet er gitt i regnskapets note 3, og i note 6 er det gitt opplysning om forbruk av fjernvarme i Kwh. Sammenliknet med 2019, har forbruket av fjernvarme i kwh gått ned samtidig som tariffen også har gått ned.

Som felleskostnader er medtatt kommunale avgifter med kr. 209 386 og forsikring med kr. 93 701. Årets kostnader til vaktmester er kr. 91 375, men tidligere avsetning fra 2017 er tilbakeført slik at bokførte vaktmesterkostnader blir negativt med kr. 4 242. Det er kostnadsført kr. 182 626 til vedlikehold hvorav ferdigstilling av sykkelbod og infrastruktur for el-billading.

Ordinære fellesinnbetalinger utgjorde kr. 762 948. Det er medtatt kr. 61 992 i parkeringsplassleie. Regnskapet er basert på fortsatt drift. Pr. 31. desember 2020 er samlet regnskapsmessig egenkapital positiv med kr. 307 794.

### 2. Budsjett 2021.

Budsjettet for 2021 er basert på fortsatt drift. Det foreslås uforandrede fellesinnbetalinger i 2021. Ordinære fellesinnbetalinger forventes da å utgjøre i alt kr. 762.948. Parkeringsplassleie foreslås også uforandret i 2021. Det er dog foreslått å innlemme i vedtekter en bestemmelse om å fakturere utgifter ved skiftet av disponering av parkeringsplass. På grunn av en kald vinter og høye strømpris må fjernvarme kostnadene forventes å være høyere i 2021. Innbetaling til brensel foreslås imidlertid uforandret i 2021.

I tillegg må hver enkelt seksjonseier betjene sin andel av lånet opptatt i DNB Bank ASA til finansieringen av rehabiliteringen i 2008. Terminbeløp for 2021 er beregnet å utgjøre kr. 45.968,



- og innkreves av seksjonseierne utenom betaling av de ordinære fellesutgifter. Kommunale avgifter er anslått til kr.215 000. På grunn av feilfakturerer fra Get har Telia et krav mot sameiet på kr.184 448,52. Styret har forhandlet ny avtale med Telia som vil betale ned kravet uten vesentlig store kostnader for sameiet. Kostnadene for TV og bredbånd er stipulert til kr. 154 000, mens forsikring er estimert til kr. 105 000 og vaktmestertjeneste til kr. 75 000. Det er avsatt kr. 125.000 til vedlikehold.

Når det gjelder parkeringsplasser, vises det for øvrig til de vedtatte retningslinjer for utleie av parkeringsplass. Styret presiserer at leilighetene ikke kan selges eller leies ut med parkeringsplass.

### **3. Husorden.**

Styret har brukt vesentlig mindre tid og energi på klager om brudd på husordensreglene i 2020. De fleste utleiere har iverksatt tiltak for å redusere sjenanse hos andre beboer, men klagen har fortsatt rettet seg hovedsakelig mot leietakere hos seksjonseiere.

Eierseksjonsloven har bestemmelser som gir grunnlag for å begjære tvangsfravikelse (utkastelse) av seksjonseier og bestemmelsen kan anvendes også overfor en seksjonseiers leietaker. Et grunnlag for utkastelse er om "... oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere". De forhold som påberopes som grunnlag for begjæringen om utkastelse, må derfor kunne dokumenteres og bevises. Og rettes kravet mot en leietaker hos en seksjonseier, kan det ikke forventes at vedkommende seksjonseier vil støtte kravet. Det er derfor viktig å understreke at klager må dokumenteres, gjerne med bilder, rapporter, andre beboeres støtteerklæringer, melding til politi etc.

Styret vil for så vidt oppfordre til at husbråk osv. meldes til styreleder og politianmeldes slik at en rapport derfra kan fremlegges eller fremskaffes.

### **4. Forsikring og takster.**

Sameiet har sin forsikring i IF Forsikring med avtale SP 1084163.1.3 og avtalen løper fra 12 mai til 12. mai det påfølgende år.

### **5. Seksjonene – ansvarsforhold.**

Det er seksjonseierens ansvar at alle arbeider i seksjonen utføres av fagfolk og at arbeidene er forskriftsmessig utført. For våtrom og kjøkken gjelder i tillegg at arbeidene må være i samsvar med gjeldende våtromsnorm. Det er også seksjonseierens ansvar at seksjonen holdes forsvarlig vedlike. Dette omfatter også sluk og avløp; hvilket innebærer at eksempelvis sluk regelmessig må renses. Det er også seksjonseierens plikt og ansvar å sørge for at brannvarslingsanlegget er i orden og fungerer.

### **6. Elektrisk anlegg.**

Etter Produkt- og elektrisitetstilsynets oppfatning er det for borettslag og sameiers vedkommende naturlig å skille mellom privat område og fellesarealer. Dette betyr at styret har plikt til å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet på fellesarealer. For fellesarealenes vedkommende har styret ansvaret for det elektriske anlegget. Det er den enkelte seksjonseier som har ansvaret for det elektriske anlegg inne i den enkelte leilighet / seksjon. For leiligheten har han det samme



ansvar som en eier av enebolig. Styret har imidlertid et ansvar for å gjøre seksjonseieren oppmerksom på dennes ansvar, og dette gjøres på denne måten.

Styret minner på at eiernes strømskap skal til enhver tid være låst. Dette er et HMS-krav som alle skal følge. Det er fortsatt mange strømskap som ikke lar seg låse. Styret informerer om at dersom det fortsatt er ulåste skap innen 31.august 2021, vil styre bestille tjeneste som blir fakturert enkelte seksjonseiere.

**8. Vedlikehold og større arbeider for styret.**

Utover å følge opp vanlig drift av sameiet har styret fulgt opp arbeidet med å ferdigstille sykkelbod og El-bilinfrastruktur. Det er også gjennomført reseksjonering av kjelleretasjen i samsvar med sameiets beslutning i ekstraordinært årsmøtet av 9.juni 2020. Kostnader knyttet til dette er estimert til ytterligere kr. 110 125, dvs under budsjettert midler. I tillegg har styret sørget for å få støttet fra Oslo kommune på kr. 21 025. Styret planlegger ingen store kostnader for vedlikehold og oppgradering av sameiet i 2021, men ønsker å fremme et oppgraderingsplan for 2022. Styret fortsetter dialogen med nabosameiene for samarbeid om diverse oppgaver med tanke på mulig besparelser.

Oslo, den 8.mars 2021

  
Eric Bortzmeyer  
Styreleder

  
Ragnar Heksem

  
Nils-Helge Rud

Christen Rør  
Forretningsfører



## RESULTATREGNSKAP

## SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 2

	NOTE	2020 REGNSKAP	2019 REGNSKAP
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Fellesutgifter		762 948	762 948
Parkeringsleie		61 992	59 409
Dugnadsavgift		-700	2 200
Innbetaling fjernvarme, varme og varmt vann	3	328 572	295 680
Renter/avdrag lån		41 608	45 000
Nedbetaling på lån		0	0
TV- bredbåndavgift		48 720	48 720
Ekstrainnbetaling		0	149 997
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 243 140</b>	<b>1 363 954</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Styrehonorar		82 500	82 500
Arbeidsgiveravgift		8 333	11 632
Kommunale avgifter		209 386	196 680
Strøm		7 937	8 078
Fjernvarme, varme og varmt vann	3	174 978	304 295
Vaktmestertjenester	7	-4 242	-30 505
Antenneavgift		70 416	69 148
Festeavgift		26 092	23 795
Vedlikehold		182 626	15 949
Drenering, Sykkelbod, Støttemur, El-ladepunkt		0	695 915
Revisjonshonorar		12 500	12 500
Advokathonorar		42 969	0
Forretningsfører		106 000	106 000
Forsikring		93 701	81 059
Diverse kostnader		14 819	26 033
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 028 015</b>	<b>1 603 080</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>215 125</b>	<b>-239 126</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>			
Renteinntekter		110	352
Rentekostnader		10 639	13 826
<b>Sum netto finansposter</b>		<b>-10 529</b>	<b>-13 475</b>
<b>ÅRSRESULTAT OVER+/UNDERSKUDD-</b>		<b>204 595</b>	<b>-252 601</b>
<b>Disponeringer</b>			
Overføres til egenkapital firing		148 772	-
Overføring til udekket tap firing		4 823	-4 823
Overføring fra egenkapital firing		-	-3 792
Overføres fra annen egenkapital		-	-243 986
Overføring til annen egenkapital		51 001	-
<b>SUM DISPONERT</b>		<b>204 595</b>	<b>-252 601</b>



## NOTER TIL REGNSKAP 2020

### SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 2

#### Note 1- Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapseskikk for små foretak. Omsetningsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende.

Inntektene inntektsføres etter hvert som de er opptjent

Sameiet har ingen ansatte.

#### Note 3

Brenseisregnskap	2020	2019
Fjernvarme	-169 628	-299 045
Strøm	-5 349	-5 250
Arbeider på varmeanlegg i eiendommen	0	-
Sum fyringsutgifter	-174 978	-304 295
Innbetalt brensel	328 572	295 680
Fyrings overskudd+/underskudd-	153 594	-8 615

#### Note 4 - Bankinnskudd

Bundne bankinnskudd utgjør	2	19
----------------------------	---	----

#### Note 5 - Lån med mulighet for individuell nedbetaling

Det ble tatt opp lån i DNB Bank ASA 10. juli 2008 til Rehabilitering av bygget.

Serielån med løpetid på 20 år

Nominell rente pr.31.12.2020 3,65 %

Årlig avdrag: Kr. 30.968

Innfrielsesdato: 10.01.2028

Saldo på lånet pr. 31. desember 2020 Kr. 247 744

Avdrag som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsavslutningen er kr 92 904

Med virkning fra 1. juli 2009 ble det mulig med individuell nedbetaling

18 sameiere har nedbetalt, og 10 sameiere har fortsatt lån

Låneandelen pr. sameier er fordelt etter sameierbrøken.

Note 6-	2020	2019	2018	2017	2016
Forbruk av fjernvarme KWh				Kwh	Kwh
Januar	32 940	47 120	41 870	44 130	52 700
Februar	31 690	36 810	44 120	39 950	40 110
Mars	31 170	35 520	43 710	34 930	33 840
April	21 800	20 860	24 550	27 000	26 690
Mai	17 370	16 980	10 070	13 416	15 003
Juni	3 730	8 110	5 440	4 064	5 133
Juli	3 170	3 660	3 340	2 900	3 336
August	4 280	4 360	5 280	4 250	4 921
September	13 440	12 040	8 620	11 230	5 000
Oktober	21 740	27 940	26 290	25 100	27 070
November	26 100	34 040	33 020	34 290	38 450
Desember	31 670	36 300	43 460	37 319	39 570
Sum	239 100	283 740	289 770	278 679	291 823

#### Note 7 - Vaktmestertjenester.

	2020	2019	2018	2017
Årets vaktmestertjenester	91 375	90 275	101 288	95 617
Tilbakeført avsetning for 2015			-80 520	
Tilbakeført avsetning for 2016		-120 780		
Tilbakeført avsetning for 2017	-95 617			
Sum	-4 242	-30 505	20 768	95 617



## BALANSE


## SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 2

	NOTE	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer på sameierne		6 601	14 320
Andre kortsiktige fordringer		0	0
Forskuddsbetalt kostnad		104 181	98 979
Bankinnskudd	4	513 726	441.369
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>624 508</b>	<b>554 668</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>624 508</b>	<b>554 668</b>

## EGENKAPITAL OG GJELD

Fyringskapital		148 772	-4 823
Felleskapital		159 022	108 021
<b>Sum egenkapital</b>		<b>307 794</b>	<b>103 199</b>
<b>Lån DnB</b>			
	5	216 776	247 744
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>216 776</b>	<b>247 744</b>
Leverandørgjeld		32 487	446
Forskudd fra sameierne		0	32 512
Påløpt kostnad		27 392	133 157
Påløpt rente		2 050	2 994
1. års avdrag langsiktig gjeld		30 968	30 968
Annen kortsiktig gjeld		7 040	3 648
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>99 937</b>	<b>203 725</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>624 508</b>	<b>554 668</b>

Oslo, 9 februar 2021

  
Eric Bortz Meyer  
Styrets leder  
Ragnar Heksem  
Styremedlem  
Nils-Helge Rüd  
StyremedlemChristen Rør  
forretningsfører



Til årsmøtet i Sameiet Observatorie Terrasse 2

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Observatorie Terrasse 2's årsregnskap som viser et overskudd på kr 204.595. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

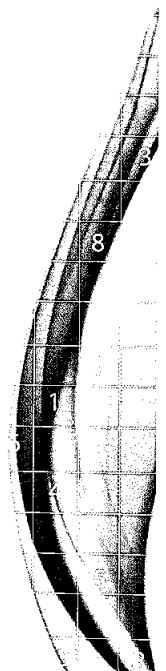
Min uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og jeg attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det min oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap jeg har opparbeidet meg under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom jeg konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er jeg pålagt å rapportere det. Jeg har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.



Statsautorisert revisor  
Helene Sundelin Johansen

Mobil: +47 90 20 31 06  
E-post: hesjo@online.no  
Org.nr. 962 326 870  
Medlem av Den norske Revisorforening

c/o Langseth Services AS  
Ryensvingen 3  
Postboks 214 Manglerud  
0612 OSLO



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Mitt mål med revisjonen 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

#### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 10. mars 2021

*Helene Sundelin Johansen*  
Helene Sundelin Johansen  
statsautorisert revisor

Statsautorisert revisor  
Helene Sundelin Johansen

Mobil: +47 90 20 31 06  
E-post: hesjo@online.no  
Org.nr. 962 326 870  
Medlem av Den norske Revisorforening

c/o Langseth Services AS  
Ryensvingen 3  
Postboks 214 Manglerud  
0612 OSLO

