



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 279 699  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2021

### 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, 13.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 985 300	8 693 747
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 985 300</b>	<b>8 693 747</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		963 239	902 593
Annen driftskostnad		6 405 222	5 463 553
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 368 461</b>	<b>6 366 146</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 616 840</b>	<b>2 327 601</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 882	21 912
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 882</b>	<b>21 912</b>
Annen finanskostnad		183 073	227 802
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>183 073</b>	<b>227 802</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-167 191</b>	<b>-205 890</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 449 649</b>	<b>2 121 711</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 449 649</b>	<b>2 121 711</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 449 649</b>	<b>2 121 711</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 449 649</b>	<b>2 121 711</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 449 649	2 121 711
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 449 649</b>	<b>2 121 711</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		708 335	708 335
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		708 337	708 337
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		708 337	708 337
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			140
Andre fordringer		179 773	13 282
Sum fordringer		179 773	13 422
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 328 751	3 586 704
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 328 751	3 586 704
Sum omløpsmidler		4 508 524	3 600 126
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 216 861</b>	<b>4 308 463</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<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>			
Udekket tap		656 081	2 105 730
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-656 081</b>	<b>-2 105 730</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-656 081</b>	<b>-2 105 730</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 790 095	5 482 651
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 790 095</b>	<b>5 482 651</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 790 095</b>	<b>5 482 651</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		837	1 277
Leverandørgjeld		351 257	254 981
Skyldige offentlige avgifter		70 863	57 571
Annen kortsiktig gjeld		659 890	617 712
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 082 847</b>	<b>931 542</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 872 942</b>	<b>6 414 193</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 216 861</b>	<b>4 308 463</b>



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Nils Georg Vogt	Åsstubben 3
Styremedlem	Anne E Hillestad Austbø	Åsstubben 5
Styremedlem	Espen Halvorsen	Åsstubben 58
Styremedlem	Linda Noor Sahnoun	Åsstubben 17
Styremedlem	Fredrik Føllesdal Venold	Åsstubben 21
Varamedlem	Arne Harstad	Åsstubben 64
Varamedlem	Cathrine Hornemann	Åsstubben 68

### Valgkomiteen

Jan Enderud	Åsstubben 15
Trine-Lise Rui	Åsstubben 13
Sven Skrivervik	Åsstubben 68

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Ullernskogen Boligsameie

Sameiet består av 200 seksjoner.

Ullernskogen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971279699, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Åsstubben 1,3,5,7  
Åsstubben 11  
Åsstubben 13,15, 17  
Åsstubben 19  
Åsstubben 21, 23,25  
Åsstubben 27  
Åsstubben 58,60,  
Åsstubben 62,64,66  
Åsstubben 68

Gårds- og bruksnummer :  
28 1080

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.



Ullemkogen Boligsameie har en vaktmester ansatt som også bor i sameiet. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2020.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er EY.

### **STYRETS ÅRSRAPPORT for 2020**

Det har vært avholdt 8 styremøter siden årsmøtet 25. mai 2020. De fleste møtene har vært digitale.

På grunn av pandemien kunne ikke årsmøtet i 2020 avholdes på vanlig måte med oppmøte av seksjonseierne, men ble avholdt digitalt over en uke fra 18. til 25. mai og hvor man kunne avgi sin stemme enten digitalt eller skriftlig på en stemmeseddel. Det var 86 seksjonseiere som deltok.

### **Større vedlikeholdsoppgaver**

Sameiet har fått reparert/rehabiliteret kulverten mellom Åsstubben 19 og 21. Det har vært en betydelig oppgave. Arbeidet vil bli avsluttet til våren med anlegning av gress. Vi har også byttet varmpumpe til varmtvannsanlegget for Å58-68. Rørsystemet har også blitt rehabilitert. Nå gjenstår det å rehabilitere varmtvannsanlegget i Å19.

### **Forsikringssaker**

Vi har byttet forsikringsselskap per 1.1.2021 fra Tryg til Gjensidige.

I 2020 ble det registrert 10 skader, herav er 9 vannskader. Antallet skader er rekord stort for sameiet og vi ber seksjonseierne om å etterleve sin vedlikeholdsplikt. Gamle rør og gamle varmekabler vil etter snart 40 år svikte, og det er seksjonseierens plikt å vedlikeholde dette, ref sameiets vedtekter §4.

### **Nabo eiendommer**

#### *Øvre Ullem Terrasse 5*

Vi har en avtale med vår nabo fra 2009 som regulerer hva vi må gjøre for å holde «Trollskogen» nede slik at trærne ikke er til for stort hinder i deres utsikt mot fjorden. Over tid vil dette skade trærne og etter råd fra arborister har vi begynt et arbeid for å erstatte trær som etter hvert vil ta skade av «toppingen». Derfor har arboristene valgt ut hvilke trær/klynger av trær som skal få vokse og de er «rammet inn» for å beskyttes.

#### *Ullernparken og Generallunden boligsameier*

Vi har et tett samarbeid med disse to sameiene både på vaktmesternivå og styreledernivå. Vaktmesterne samarbeider med praktiske gjøremål og hjelper hverandre. Vaktmesterener vikarer for hverandre i ferier og under sykdom.

Styrelederne samarbeider på mange nivåer og arbeider nå for eventuelt å etablere et innkjøpssamarbeid. I dette siste prosjektet er det interesse fra flere sameier på Ullernåsen til å delta.

Styrelederne fra syv boligsameier på Ullernåsen møtes to ganger per år for å utveksle erfaringer i den praktiske drift av boligselskaper.

### **T-bane støy/Støygruppen**

Sameiet representert ved Fredrik Venold, har vært aktive og ved et godt press fra gruppens side og godt samarbeid med Sporveien, har de fått til at Sporveien nå har



bygget støyskjermer mellom oss og T-banen fra Åsjordet stasjon og nesten helt i Ullernåsen stasjon. Fredrik Venold i Å21, ledet gruppen som oppnådde å få Sporveien til å montere støyskjermer. Støyskjermerne finansieres av Sporveien og ferdigstilles i februar 2021, mens tilstøtende gangvei ferdigstilles etter at frosten i bakken er borte. Resultatet av støyskjermerne verifiseres etter at alt arbeid er ferdig. Resultatet skal være iht Reguleringsplan for Kolsåsbanen.

### Hagegruppen

Vår Hagegruppe gjør en stor innsats for å holde eiendommen vår pen. Gruppen ble etablert i 2018 og består av 3-4 personer. Har du interesse for hagearbeid og har lyst til å bidra vil gruppen gjerne ha flere medlemmer. Ta gjerne kontakt med Linda Sahnoun i Å17. En stor takk til gruppen for deres innsats som er til felles glede for oss alle. Styret har mottatt henvendelser fra enkelte beboere om å ta ned/reducere enkelte trær og busker. Styret er i dialog med kommunen om å få tillatelse da enkelte av trærne er store og antagelig underlagt restriksjoner.

### Ekstra bord og stoler til utlån

Sameiet har gått til innkjøp av to sammenleggbare bord og 8 klappstoler til utlån til beboerne når man har behov for ekstra stoler og bord. Bord og stoler kan hentes etter kl 1200 og leveres tilbake innen kl 1200 neste dag. Bord og stoler er plassert i redskapsbod ved siden av verkstedet til vaktmesteren under Å13. Tilbudet blir benyttet av en del beboere.

### Miljøstasjon/Avfallscontainer

Sameiets miljøstasjon benyttes mye og containeren blir stort sett fylt opp hver gang vi har den her, dvs den første uken i hver måned. Det har vist seg at en del beboere ikke følger det reglement som vi har angående bruk av containeren. Avfall blir plassert på containerplassen selv om ikke containeren er der, med den forventningen at noen dvs vaktmesteren, skal kast deres avfall. Dette har medført at vi har låst porten inn til containerplassen de resterende ukene for å slippe denne ureglementerte kastingen. Ulempen blir da at man heller ikke kan kaste lyspærer, små-elektronikk og batterier uten i den ene uken man har tilgang til plassen.

Avfall som skal kastes må lagres inne i leilighet/bod inntil containeren er på plass. Man kan ikke mellomlagre avfall i garasjene i påvente av container.

Maling og sparkel fra oppussing kan ikke leveres i området, uansett tidspunkt. Slike materialer må leveres på kommunal gjenvinningsstasjon (Smestad).

Vi har også erfart at noen beboere har kommet med varebil med avfall fra andre steder enn vårt sameie. Det er kun avfall fra vårt sameie som kan kastes i containeren, ikke vinduer fra hytta etc.

### Dugnad

På grunn av pandemien så ble det ikke avholdt noen dugnad hverken på våren eller høsten.

### Renhold

Våre gulv i oppgangene er lyse, og det er krevende å holde de rene selv om de blir vasket en gang i uken. Med regelmessige mellomrom foretar renholderne en grunn-vask av gulvene. Dette fordi det over tid avleirer seg skitt på belegget selv om de vaskes hver uke.

Vi har lagt ut lange matter i oppgangen for at man lettere skal kunne få tørket godt av seg på bena; **bruk disse mattene godt!** Det er en del som ikke tørker av seg på skoene når de kommer inn i oppgangen.

Hundeeiere har en ekstra plikt til å sørge for at hunden ikke skitner til gulvet når den kommer inn.

Det er noe utfordrende med de som flytter og de som pusser opp. Flyttefolk er ikke alltid så nøye med om de kommer borte i vegger, dører og heisvegger når de bærer ut og inn gjenstander. Vi anmoder sterkt eiere å ta sine forholdsregler for å beskytte oppgangene best mulig. Vaktmesteren har plater som skal settes inn i heisen for å beskytte veggene i heisen.

Tilsvarende gjelder for eiere som pusser opp sine leiligheter. De er ansvarlig for at håndverkere rydder opp eventuelt vasker gulvet **hver dag** i oppgangene etter dagens arbeid. Andre beboere skal ikke plages med en skitten og uryddig oppgang fordi noen skal pusse opp leiligheten sin.

#### **Elbiler og ladebokser**

Det er 22 seksjonseiere som har fått montert ladeboks til el- og hybridbil. Det er en økning på 2 siden forrige årsmøte. Det er montert underfordelingskap for strøm til elbil ladere i alle garasjer slik at alle som ønsker det, relativt raskt skal kunne installere en ladeboks. All ladning av elbiler og hybridbiler skal kun skje via en ladeboks. Den enkelte bileier blir belastet for sitt strømforbruk for lading av bilen.

#### **Bredbånd/TV**

Sameiets TV/bredbåndgruppe, Fredrik Venold, Espen Halvorsen og Sven Ole Skrivervik, har i en god stund arbeidet med å få frem alternativer til dagens løsning som vi har med Telenor. De har kommet frem til to alternativ som det nye styret vil ta stilling til.

#### **Felleskostnader**

Styret har ikke økt felleskostnadene i 2021 i forhold til 2020.

#### **Leiligheter omsatt**

I 2020 var 9 eierskifter i sameiet, mot 10 i 2019. Omsetningsverdien per kvadratmeter varierer betydelig etter beliggenhet og standard.

#### **Løpende vedlikehold utført i 2020**

Vi har som vanlig skiftet ut enkelte vinduer og terrassedører pga råte, funksjonsfeil eller slitasje. Det er ikke planlagt å foreta noen generell utskiftning av vinduer og terrassedører da de er generelt i god stand.

#### **Pipeprosjektet**

På grunn av pandemien er prosjektet utsatt inntil situasjonen blir normalisert. Det er ikke ønskelig hverken for leverandøren å gå inn i folks leiligheter eller for beboerne å ha folk arbeidende i stuen med den smitte situasjonen som vi har hatt og fortsatt har.

Imidlertid har vi benyttet tiden til å foreta en kvalitetssikring av beslutningen om å gjennomføre et slikt prosjekt. Dette arbeidet pågår fortsatt.

#### **Planlagt vedlikehold i 2021**

- Vi skal rehabilitere et utleid lagerlokale i kjelleren i Å11 som har muggsopp. Alle innvendige bodvegger skal fjernes og det skal settes opp gittervegger.
- Vi skal bytte hovedtavle i Å15.



- Vi må legge ny varmekabel i gangveien ned mot Å13 da dagens anlegg delvis har sluttet å fungere.

## Tidligere større vedlikehold og rehabiliteringer

2020	Rehabilitering kulverten mellom Å19 og Å21. Ny membran lagt	
2020	Varmtvann anlegget i Å60 rehabilitering og det er montert ny varmepumpe	
2019	Lagt varmekabler i gangstien Å7 til Å21 og i gangstien fra garasjedør i Å66 til forkant av Å68.	
2019	Tre gjerdene malt. Lagt skiferfliser i inngangspartier i Å 1,3,5,7,11,13,15,17,19,21,23,25,27	Vaktmesteren utførte arbeidet.
2018	Rehabilitering av langvegger inkl terrasser og balkonger Å11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 og 27. Reparert sprekker på gavlveggene. Alle vinduer malt.	Seksjonseierne dekker selv sine kostnader til fliser.
2017	Rehabilitering langvegger inkl terrasser og balkonger på Å 1,3,58, 60, 62,64,66og 68	Seksjonseierne dekker selv sine kostnader til fliser.
2017	Søppel-/sykkelbodene malt utvendig	Arbeidet utført av vaktmesteren med hjelpere
2016	Installert underfordelingsskap for strøm til ladestasjoner i garasjene	
2016	Alle søppelbodene er malt innvendig og det er montert lys med bevegelsessensor	
2015	Skiftet til LED belysning i garasjer og på lysstolper og utelysene, samt i søppel og sykkelboder.	
2014	Installert vannmålere	
2013	Betongrehabilitering av garasjeanleggene	
2013	Oppussing av oppganger, maling, fliser, nye ytterdører og lamper slutføres i 2013 for de 3 siste oppgangene.	
2013	Rehabilitering av 7 terrasser/balkonger	
2012	Vask og maling av utvendig treverk	Ikke på terrasser/balkonger.



2012 - 2013	Nye heiser, alle 8 skiftet	
2012 - 2012	3 Nye lekeplasser	
2012 - 2013	Oppussing av oppgangene	
2011	Rehabilitering av takene	I Åsstubben 58-60, 62-66 og 68.
2010	Rehabilitering av takene	I Åsstubben 1-3, 5-7, 11. 13-17 og 19
2009	Rehabilitering av takene	i Åsstubben 21-25 og 27
2006 - 2006	Nye porttelefoner installert	
2006 - 2008	En del gavlvegger reparert	
2005 - 2005	Nøkkelsystem skiftet	
2003 - 2004	Installert varmpumpe, utført malingsarbeid	Maling av en del treverk og balkongkasser
2002 - 2005	Varmekabler installert i 2002 og 2005	Varmekabler installert i 2002 og 2005 i bratte bakker.
1994	Betongrehabilitering (rep. og overflatebehandling)	Omlegging av alle tak (PVC duk med stein)

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 8 985 301.

Dette er kr 80 301 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak viderefakturering av forbruk el-bil, portåpnere mv..

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 7 368 461.

Dette er kr 217 961 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ikke budsjettet kostnader i forbindelse med rehabiliteringen av kulvert mellom Å19 og 21.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 449 649 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 3 425 677.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3.75 mill. til større vedlikehold som omfatter piperehabilitering.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 96 753. I 2020 fikk sameiet tilbakebetalt kr 150 000 fordi forsikringsselskapet hadde gjennom flere år feilberegnet premien på sameiets forsikring. Sameiet byttet per 1. januar 2021 fra Tryg Forsikring til Gjensidige forsikring. Dette har medført at den reelle premien for 2021 har blitt redusert i forhold til premien for 2020.

### Lån

Ullemskogen Boligsameie har lån i OBOS Banken til en flytende rente på 3,2 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Fax:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Ullernskogen Boligsameie

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullernskogen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi 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.

Bodø, 22. februar 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ronny Brevik  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Ullernskogen Boligsameie

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemneo Dokumentnøkkel: 2C057-VC2PG-CODZT-PPSKI-CPCYN-UE8XJ



## ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 279 699, KUNDENR. 1225

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 928 289	8 639 344	8 905 000	8 932 000
Andre inntekter	3	57 012	54 403	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>8 985 301</b>	<b>8 693 747</b>	<b>8 905 000</b>	<b>8 932 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-713 239	-652 593	-716 000	-707 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-11 250	-9 375	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-264 125	-256 683	-267 000	-270 000
Konsulenthonorar	7	-67 778	-26 708	-45 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-2 709 387	-1 592 999	-2 165 000	-6 280 000
Forsikringer		-364 984	-476 092	-495 000	-462 000
Kommunale avgifter	9	-1 184 266	-1 167 734	-1 222 000	-1 201 000
Energi/fyring		-425 314	-557 489	-650 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-685 516	-645 604	-670 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	10	-692 602	-730 870	-660 500	-692 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 368 461</b>	<b>-6 366 146</b>	<b>-7 150 500</b>	<b>-11 424 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 616 840</b>	<b>2 327 601</b>	<b>1 754 500</b>	<b>-2 492 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	15 882	21 912	10 000	0
Finanskostnader	12	-183 073	-227 802	0	-144 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-167 191</b>	<b>-205 890</b>	<b>10 000</b>	<b>-144 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 449 649</b>	<b>2 121 711</b>	<b>1 764 500</b>	<b>-2 636 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 449 649	2 121 711		



## ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 279 699, KUNDENR. 1225

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Leiligheter/lokaler	13	708 335	708 335
Andre varige driftsmidler	14	2	2
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>708 337</b>	<b>708 337</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		296	13 092
Kundefordringer		0	140
Forskuddsførte kostnader		179 377	190
Andre kortsiktige fordringer	15	100	0
Driftskonto OBOS-banken		1 309 682	390 846
Driftskonto OBOS-banken II		14 900	15 613
Skattetrekkskonto OBOS-banken		41 349	32 124
Sparekonto OBOS-banken		2 962 820	3 148 121
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 508 524</b>	<b>3 600 126</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 216 861</b>	<b>4 308 463</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-656 081	-2 105 730
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-656 081</b>	<b>-2 105 730</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 790 095	5 482 651
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 790 095</b>	<b>5 482 651</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		587 750	549 016
Leverandørgjeld		351 257	254 981
Skyldige offentlige avgifter	18	70 863	57 571
Påløpte renter		837	1 277
Annen kortsiktig gjeld	19	72 140	68 696
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 082 847</b>	<b>931 542</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 216 861</b>	<b>4 308 463</b>



Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 18.02.2021  
Styret i Ullemaskogen Boligsameie

Nils Georg Vogt    Anne E Hillestad Austbø    Espen Halvorsen  
Linda Noor Sahnoun    Fredrik Føllesdal Venold

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### 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.

### SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 645 592
Heisutg.	172 200
Garasje	93 200
Bod	17 097
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 928 289</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Erstatning for graving på sameiets grunn	5 000
Korrigeringer på reskontra	1
Lading av kjøretøy	40 761
Portåpnere	11 250
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>57 012</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-460 845
Overtid	-44 288
Påløpte feriepenger	-72 234
Fri bil, tlf etc.	-3 088
Fri bolig	-126 888
Naturalytelser speilkonto	129 816
Arbeidsgiveravgift	-121 977
Pensjonskostnader	-948
Pensjonskostnader innskudd	-7 821
AFP-pensjon	-805
Personalforsikring	-1 563
Arbeidsklær	-2 596
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-713 239</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 250 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 806
Millab Consult AS	-31 250
K. Apeland AS	-16 963
Seal AS v/ Olav Olsen	-15 759
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-67 778</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Alliero AS	-286 119
Enøk Engineering AS	-163 166
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-449 285</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-694 789
Drift/vedlikehold VVS	-273 022
Drift/vedlikehold elektro	-354 911
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-186 830
Drift/vedlikehold heisanlegg	-171 861
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-426 657
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 189
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-138 614
Kostnader leiligheter, lokaler	-12 274
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-954
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 709 387</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-721 862
Feieavgift	-44 736
Renovasjonsavgift	-417 668
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 184 266</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-109 961
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 250
Verktøy og redskaper	-37 698
Driftsmateriell	-73 299
Lyspærer og sikringer	-22 304
Renhold ved firmaer	-352 969
Andre fremmede tjenester	-6 202
Kontor- og datarekvisita	-3 193
Trykksaker	-2 534
Telefon/bredbånd	-13 473
Telefon, annet	-2 401
Porto	-7 985
Drivstoff biler, maskiner osv.	-7 008
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-34 762
Bilgodtgjørelse	-1 057
Reisekostnader	-609
Bank- og kortgebyr	-3 798
Velferdskostnader	-1 100
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-692 602</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	535
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 699
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	648
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>15 882</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-183 073
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-183 073</b>

**NOTE: 13****LEILIGHETER**

Leiligheter	708 335
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>708 335</b>

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 120.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Gressklipper**

Tilgang 1995	1	1
Traktor		
Tilgang 1998	1	
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/kort for ansatte/tillitsvalgte	100
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>100</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.



Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 17**

OBOS Banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012

-15 000 000

Nedbetalt tidligere

9 517 349

Nedbetalt i år

692 556

-4 790 095

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-4 790 095****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-41 349

Skyldig arbeidsgiveravgift

-29 514

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-70 863****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-72 234

Gebyrer

94

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-72 140****NOTE 20****HEISFOND**

Heisfond 01.01

380 955

Inntekter

172 200

Utgifter

-171 861

**SUM HEISFOND 31.12****381 294**