



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 444 320  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5  
Forretningsadresse: 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: Espen Kjelsrud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2021

### 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, 09.08.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 511 352	1 453 644
<b>Sum inntekter</b>	2	<b>1 511 352</b>	<b>1 453 644</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		61 656	58 191
Annen driftskostnad		1 517 070	1 198 593
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 578 726</b>	<b>1 256 784</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-67 374</b>	<b>196 860</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		817	634
Annen finansinntekt		10 109	10 249
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 926</b>	<b>10 883</b>
Annen rentekostnad		10 147	15 496
Annen finanskostnad		720	720
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 867</b>	<b>16 216</b>
<b>Netto finans</b>		<b>59</b>	<b>-5 333</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-67 315</b>	<b>191 527</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-67 315</b>	<b>191 527</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-67 315</b>	<b>191 527</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-67 315</b>	<b>191 527</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>			
Andre fordringer		185 122	-20 387
Sum fordringer		185 122	-20 387
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		179 120	547 059
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		179 120	547 059
Sum omløpsmidler		364 242	526 672
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>364 242</b>	<b>526 672</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</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		-34 100	33 215
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-34 100</b>	<b>33 215</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-34 100</b>	<b>33 215</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		199 936	313 741
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>199 936</b>	<b>313 741</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		38 750	71 697
Annen kortsiktig gjeld		159 657	108 019
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>198 407</b>	<b>179 716</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>398 343</b>	<b>493 457</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>364 242</b>	<b>526 672</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 900189

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 444 320  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5  
Forretningsadresse: 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: Espen Kjelsrud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2021

#### 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, 29.11.2021



Organisasjonsnr: 987 444 320  
SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 511 352	1 453 644
<b>Sum inntekter</b>	2	<b>1 511 352</b>	<b>1 453 644</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		61 656	58 191
Annen driftskostnad		1 517 070	1 198 593
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 578 726</b>	<b>1 256 784</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-67 374</b>	<b>196 860</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		817	634
Annen finansinntekt		10 109	10 249
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 926</b>	<b>10 883</b>
Annen rentekostnad		10 147	15 496
Annen finanskostnad		720	720
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 867</b>	<b>16 216</b>
<b>Netto finans</b>		<b>59</b>	<b>-5 333</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-67 315</b>	<b>191 527</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-67 315</b>	<b>191 527</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-67 315</b>	<b>191 527</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-67 315</b>	<b>191 527</b>



Organisasjonsnr: 987 444 320  
SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5

## 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>			
Andre fordringer		185 122	-20 387
Sum fordringer		185 122	-20 387
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		179 120	547 059
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		179 120	547 059
Sum omløpsmidler		364 242	526 672
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>364 242</b>	<b>526 672</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		-34 100	33 215
Sum opptjent egenkapital		-34 100	33 215



Sum egenkapital	-34 100	33 215
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	199 936	313 741
Sum annen langsiktig gjeld	199 936	313 741
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	38 750	71 697
Annen kortsiktig gjeld	159 657	108 019
Sum kortsiktig gjeld	198 407	179 716
Sum gjeld	398 343	493 457
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>364 242</b>	<b>526 672</b>



Organisasjonsnr: 987 444 320  
SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5

**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

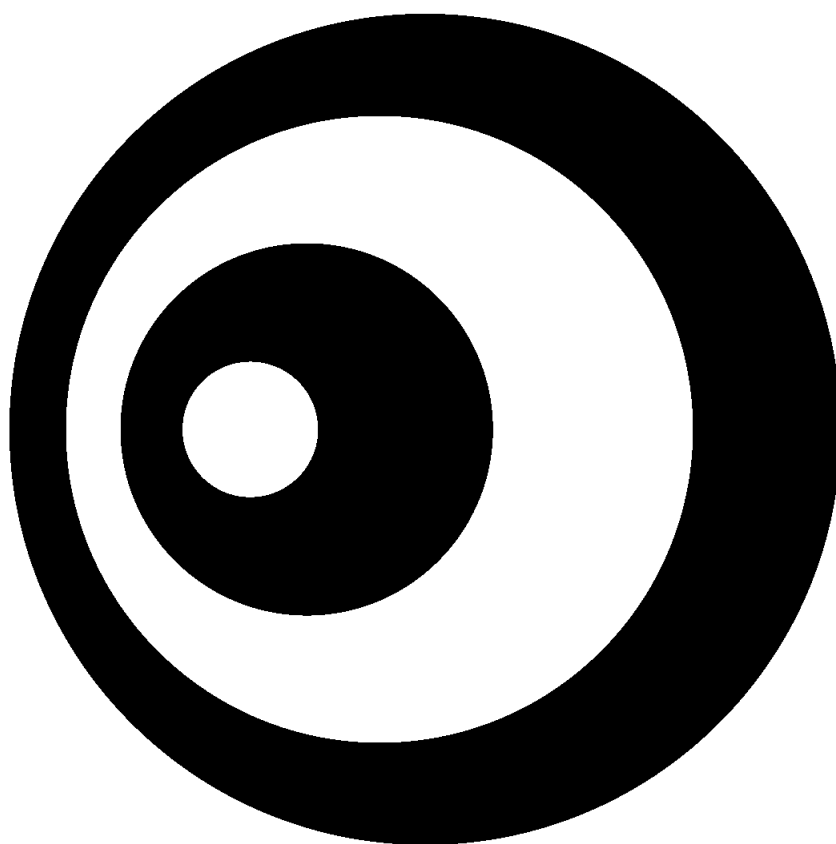
**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



# Innkalling

til ordinært årsmøte 2021



**Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5**

Årsregnskap/Årsberetning



## Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisa fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til  
forretningsfører: SEBRA Forvaltning  
Benytt e-post: [post@sebraforvaltning.no](mailto:post@sebraforvaltning.no)

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.  
Benytt kontaktskjema på [www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring](http://www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring)

## Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5 vil avholdes digitalt og eller skriftlig med frist for innlevering av stemmesedler innen 2. juni kl. 16.00. Stemmeseddel/protokoll må leveres i styreleders postkasse.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

**2. ÅRSBERETNING FOR 2020**

Styret foreslår at årsberetningen tas til etterretning.

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER**

A) Styrehonorar, forslag om kr 61 000 eks. arbeidsgiveravgift.

B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

**5. INNKOMNE SAKER**

Det er ingen innkomne saker til behandling

**6. SAKER FRA STYRET**

Det er ingen saker som styret ønsker behandlet

**7. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år.
  - B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 og 2 år.
  - C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 og 2 år.
  - D) Blomsterkomiteen og Julebordkomiteen
- Nåværende styre stiller seg til disposisjon for gjenvalg. Se valgkomiteens vedlegg.

**Oslo 10.05.2021**

**Styret i Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.

Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig.

**Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse ved signatur på stemmeseddel/protokoll.**

**Denne vil sendes ut separat for innkallingen og i god tid før møtet.**



## ÅRSBERETNING FOR 2020

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 4.6.2020 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

Styreleder: Mona Johanne Bringsvor	2019-2021 (2år)
Styremedlem: Knut Christian Møller	2019-2021 (2år)
Styremedlem: Torgeir Storø	2020-2022 (2år)
Varamedlem: Marianne Haanæs	2019-2021 (2år)
Varamedlem: Yngve Jan Løberg	2019-2021 (2år)

#### Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### Eiendommen:

Sameiet består av 1 blokk med til sammen 22 seksjoner, 1 garasje- og 21 boligseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr: 28 bruksnr: 273 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 987 444 320.

Med seksjon forstås eierandel 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 miljøet forurenses i vesentlig grad.

#### Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS. Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

#### Sameiets lån:

Sameiet har 1 lån i Handelsbanken. Det er et annuitetslån med flytende rente. Det er ikke avtalt avdragsfri periode. Lånet forventes å være innfridd i år 2022.

#### Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Gårdreform AS. Eventuelle henvendelser til vaktmester kan gjøres til telefon nummer 22 38 38 38 eller e-post adressen [post@gardreform.no](mailto:post@gardreform.no).

#### Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.



Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

#### **Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

#### **TV og Bredbånd:**

Spørsmål vedrørende kabel-tv og bredbånd rettes til GET på [www.get.no](http://www.get.no) eller til kundesenter tlf.nr. 02123.

#### **Forsikring:**

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring, forsikringsnummer 58766038.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000

Sameiet har i 2020 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 10 033 for 2019.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

**Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**

#### **Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

#### **Energimerking av bolig**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.



## STYRETS ARBEID

### Drift og vedlikehold:

Styret har i løpet av 2020 avholdt 7 styremøter.

### Vedlikehold:

Vi har i løpet av 2020 vasket, spylt og malt opp fasaden på Øst, Vest og Nord. I den forbindelse er det også gjort noen reparasjoner på betong og utbygging av treverk der det var nødvendig.

### Alarmsystem garasjen:

Vi har byttet alarmanlegget i garasjen. Alarmen er tilknyttet Verisure. Garasjen er nå helsikret for brann døgnet rundt. Verisure har også montert kamera slik at de har mulighet å se hva som skjer ved et evt. innbrudd.

### Kloakken:

Etter mange oppfordringer i både 2019 2020 og rundskriv har kloakken fungert bra i 2020. Styret har hengt opp et skriv om dette i heisen. Dette har virket forebyggende.

### Ladestasjon El-biler:

Ladepunktene i garasjen går via sikringsboksen til hver enkelt. Montering bekostes av den enkelte. Se §18 i Vedtektene.

### Handicap parkering:

Handicap parkering er en plass nærmest hovedinngang. Se også §17 i Vedtektene.

### Søppelboden:

Husk å holde søppelboden ryddig og låst.

### Garasjen:

Garasjeporten hadde en del funksjonsavvik. Dette er utbedret porten fungerer nå tilfredsstillende og har jevnlig ettersyn. Fjærer ble byttet.

### Service ventilasjon / ORAS:

Det gjennomføres årlig vedlikehold av systemet.

### Fellesarealene:

Teppene i både korridorene og fellesstuen er rensert som avtalt. Vinduspuss og annen rengjøring er utført tilfredsstillende Mallik AS

### Rømningsvei sør:

Her ble det fjernet trær og busker i høst.

### Trær og busker i Ullernskogen:

Styret er fortsatt ikke fornøyd med vedlikehold i forhold til avtale og jobber fortsatt med å få skogen mot sjøen lavere slik at våre sameiere kan nyte solen og utsikten.

### Brannvern:

Batteriskifte av brannvarslere i korridorene utføres. Alle slukningsapparatene i fellesområdet skal være holdbare. Hver enkelt har ansvar for brannvern og ettersyn i egen leilighet.

**Gjennomgang:**

Styret har gått gjennom alle gamle dokumenter og tatt vare på det som var viktig og nødvendig. Resten av alle papirer er kastet.

**Vårdugnad:**

Grunnet Corona epidemien ble det ikke utført felles dugnad i våres.

**Høstdugnad/vedlikehold:**

Grunnet Corona epidemien ble det ikke utført felles dugnad i høst.

**Vi vil takke Knut, Torgeir og Yngve spesielt som har utført forefallende arbeid, små og store reparasjoner hele 2020.**

**De har også ved flere anledninger hjulpet beboere med interne saker.**

**Blomsterkomiteen:**

Styret vil takke blomsterkomiteen for omtanken og alt arbeidet som er nedlagt i året som er gått. Blomsterkomiteen har bestått av Hanne Mathisen, Liv Gullbrekken og Mona Bringsvor.

**Julebords komiteen:**

Grunnet Coronaepidemien fant vi det ikke forsvarlig å av samles til julebord i Fellesstuen, som har vært en tradisjon hvert år. Isteden fikk hver og en seksjonseier en stor julekurv med masse godt og en hyggelig julehilsen. Det var ingen tvil om at sameierne satte pris på dette. Styret fikk så mange hyggelige tilbakemeldinger med på å skape et godt miljø og gode relasjoner.

**Annet:**

*Vi hadde et dødsfall i sameiet dette året hvor vi mistet vår kjære Olav Milian Øverland.*

**ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2020 var totalt kr 1 511 352.

Dette er på linje med budsjett.

Driftskostnadene i 2020 var totalt kr 1 578 726.

Dette er på linje med budsjett.

Resultatet av driften året 2020 viser et negativt årsresultat på kr 67 315. Etter avdrag lån er resultatet negativt på kr 181 120.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.



## BUDSJETT 2021

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2021. Budsjettet er vedlagt sist i årsregnskapet.

Budsjettet gir et positivt forventet årsresultat på kr 27 831 etter avdrag lån. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

### **Energi:**

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med noe økte energikostnader sammenlignet med 2020.

### **Forsikring:**

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2021 på 3,3 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune:**

Renovasjonsavgiften blir uendret fra 2020.

Vann- og avløpsavgiften økes med 1,5 % i 2021.

Feieavgiften og tilsynsgebyret settes til henholdsvis kr 1 000 eks mva og 171 eks mva.

### **Øvrige driftskostnader:**

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Årsberetning og årsregnskapet signeres elektronisk.

Oslo, 10.05.2021

Styret  
i

**Styret i Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5**

Årsberetning signeres digitalt

Mona Johanne Bringsvor /s/  
Styreleder

Torgeir Storø /s/  
Styremedlem

Knut Christian Møller /s/  
Styremedlem



---

**Årsregnskap**

---

**SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5**

**2020**



## SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5

### Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader		1 267 436	1 267 471	1 207 028
Parkering og garasje		116 160	116 160	116 160
Avdrag og renter på lån		124 872	124 872	124 872
Andre inntekter		0	3 600	2 700
Strøm		2 884	2 884	2 884
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>1 511 352</b>	<b>1 514 987</b>	<b>1 453 644</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	3	61 656	49 634	58 191
Driftskostnader	4	673 844	706 900	636 378
Vedlikeholdskostnader	5	641 781	627 000	355 286
Honorarer	6	59 200	60 500	67 034
Forsikringer	7	88 300	95 500	84 127
Andre kostnader	8	53 946	34 600	55 769
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 578 726</b>	<b>1 574 134</b>	<b>1 256 784</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-67 374</b>	<b>-59 147</b>	<b>196 860</b>
Finansinntekter	9	10 926	0	10 883
Finanskostnader	10	10 867	11 192	16 216
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>59</b>	<b>-11 192</b>	<b>-5 333</b>
<b>Resultat</b>		<b>-67 315</b>	<b>-70 339</b>	<b>191 527</b>
Avdrag		113 805	113 680	108 953
Resultat etter avdrag		-181 120	-184 019	82 574



---

**SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5**

---

**Balanse**

	Note	2020	2019
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		185 122	-20 387
Bank	11	179 120	547 059
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>364 242</b>	<b>526 672</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>364 242</b>	<b>526 672</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital	12	-34 100	33 215
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-34 100</b>	<b>33 215</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>	13		
Lån		199 936	313 741
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>199 936</b>	<b>313 741</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		38 750	71 697
Forskuddsbetalte felleskostnader		158 777	106 801
Påløpte renter		320	658
Annen kortsiktig gjeld		560	560
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>198 407</b>	<b>179 716</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>364 242</b>	<b>526 672</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		364 242	526 672
Kortsiktig gjeld		198 407	179 716
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>165 836</b>	<b>346 956</b>

Oslo, 10.05.2021

Styret for SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5

Mona Johanne Bringsvor /s/  
Styreleder

Torgeir Storø /s/  
Styremedlem

Knut Christian Møller /s/  
Styremedlem



---

## Noter til regnskapet

---

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2020 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

### Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

### Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

### Note 2 Inntekter

Felleskostnader	1 267 436
Parkering og garasje	116 160
Avdrag og renter på lån	124 872
Strøm	2 884
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 511 352</b>

### Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	7 896
Refundert AGA 3. termin 2020	-2 240
Styrehonorar	56 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>61 656</b>



## Note 4 Driftskostnader

Leie lokale	16 033
Offentlige avgifter	134 536
Renhold	192 390
Snøbrøyting	33 158
Strøm/nettleie	103 991
Tv, bredbånd	86 917
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	15 711
Vaktmesterjeneste	91 108
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>673 844</b>

## Note 5 Vedlikeholdskostnader

Alarm anlegg datakostnader	100
Vedlikehold brannvernanlegg	399
Vedlikehold bygninger	528 467
Vedlikehold elektrisk anlegg	7 152
Vedlikehold garasjeanlegg	4 551
Vedlikehold heis	29 998
Vedlikehold uteanlegg	56 520
Vedlikehold ventilasjon	10 475
Vedlikehold VVS	4 119
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>641 781</b>

## Note 6 Honorarer

Andre honorar	3 300
Forretningsførsel	51 500
Revisjonshonorar	4 400
<b>Sum honorarer</b>	<b>59 200</b>

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.  
Revisor for sameiet er SIm Revisjon AS.  
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

## Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	88 300
<b>Sum forsikring</b>	<b>88 300</b>

## Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	6 539
Datakostnader	7 657
Diverse kostnader	24 874
Heis-/alarmtelefon	2 298
Heisalarm	3 338
Kontingenter	1 490
Porto/kopi/arkiv	5 564
Årsmøte	2 186
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>53 946</b>

**Note 9 Finansinntekter**

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	10 033
Annen renteinntekt	817
Renteinntekt, bank	76
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>10 926</b>

**Note 10 Finanskostnader**

Omkostninger lån	720
Rentekostnader lån	10 147
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>10 867</b>

**Note 11 Bankinnskudd**

Driftskonto	52 080
Høyrentekonto	127 040
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>179 120</b>

Note 12 Egenkapital	01.01.2020	Bevegelse	31.12.2020
Annen egenkapital	33 215	-67 315	-34 100
<b>Sum egenkapital</b>	<b>33 215</b>	<b>-67 315</b>	<b>-34 100</b>

**Note 13 Langsiktig gjeld**

Lån 8397.71.53304 i Handelsbanken  
Annuitetslån med flytende rente fra 2012 med løpetid på 3 år og 10 mnd.

Lånesaldo pr. 31.12:	199 936
Effektiv rente pr. 31.12:	4,40 %
Avdrag i 2020:	113 805

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 0



## SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5

### Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap pr. desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader	1 267 471	1 267 436	1 267 471	1 207 028
Parkering og garasje	116 160	116 160	116 160	116 160
Avdrag og renter på lån	124 872	124 872	124 872	124 872
Andre inntekter	3 600	0	3 600	2 700
Strøm	2 884	2 884	2 884	2 884
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 514 987</b>	<b>1 511 352</b>	<b>1 514 987</b>	<b>1 453 644</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	63 896	61 656	49 634	58 191
Driftskostnader	720 900	673 844	706 900	636 378
Vedlikeholdskostnader	377 000	641 781	627 000	355 286
Honorarer	61 750	59 200	60 500	67 034
Forsikringer	93 000	88 300	95 500	84 127
Andre kostnader	41 100	53 946	34 600	55 769
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 357 646</b>	<b>1 578 726</b>	<b>1 574 134</b>	<b>1 256 784</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>157 341</b>	<b>-67 374</b>	<b>-59 147</b>	<b>196 860</b>
Finansinntekter	0	10 926	0	10 883
Finanskostnader	11 192	10 867	11 192	16 216
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>-11 192</b>	<b>59</b>	<b>-11 192</b>	<b>-5 333</b>
<b>Resultat</b>	<b>146 149</b>	<b>-67 315</b>	<b>-70 339</b>	<b>191 527</b>
Avdrag	118 318	113 805	113 680	108 953
<b>Resultat etter avdrag</b>	<b>27 831</b>	<b>-181 120</b>	<b>-184 019</b>	<b>82 574</b>



**Forslag til valg av styrehonorar for 2020/2021**

Honoraret betales etterskuddsvis

Valkomiteen foreslår følgende økning:

Styreleder	kr. 2 000
Styremedlem	kr. 1 000
Varamedlem	kr. 500

Dette gir følgende honorarer for 2020/2021:

Styreleder	kr. 24 000
Styremedlem	kr. 12 000
Varamedlem	kr. 6 500

Oslo 31.03.2021

Dikka Simonsen

Jens Wilhelmsen



**Valg av tillitsvalgte 2021/2022**

**Det nåværende styret består av:**

Mona Bringsvor - Styreleder	Er på valg for 2 nye år
Knut Christian Møller – Styremedlem	Er på valg for 2 nye år
Torger Storø - Styremedlem	Er på valg for 1 nytt år
Yngve Løberg - Varamedlem	Er på valg for 1 nytt år
Marianne Haanæs - Varamedlem	Er på valg for 2 nye år

**Valgkomiteens forslag blir derfor følgende for perioden 2021/2022**

Mona Bringsvor - Styreleder  
Knut Christian Møller – Styremedlem  
Torger Storø - Styremedlem  
Yngve Løberg - Varamedlem  
Marianne Haanæs – Varamedlem

Oslo 31.03.2021

Dikka Simonsen

Jens Wilhelmsen



## Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styre, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



### SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1  
0661 Oslo  
Telefon: 23 89 10 20  
post@s-f.no  
www.sebraforvaltning.no



Til årsmøtet i Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5s årsregnskap som viser et underskudd på kr 67 315. 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 vår 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

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

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PDF-AES-formatet (PDF: Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dens vedlegg mot endringer etter signering. An Association of Independent Accountants in Norway



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi 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 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 bokføringsskikk i Norge.

Lillestrøm, 25. mai 2021  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Detta dokumentet er signert med FAES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og det vedlegg mot endringer etter signering. An Association of Independent Accounting Firms



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**



*Data og tid (UTC: 01.01.1970-31.12.2099)*

25.05.2021 16.56.39

*Signaturmetode*

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.