



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 892 068  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SKOLSEGG TERRASSE  
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gitte Iren Brandal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 02.08.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 719 728	2 463 441
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 719 728</b>	<b>2 463 441</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 371 667	2 426 881
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 508 587</b>	<b>2 563 801</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>211 141</b>	<b>-100 360</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		218	417
Annen finansinntekt		19 675	17 504
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 893</b>	<b>17 921</b>
Annen rentekostnad			30 803
Annen finanskostnad			710
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>31 513</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 893</b>	<b>-13 592</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>231 034</b>	<b>-113 951</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>231 034</b>	<b>-113 951</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>231 034</b>	<b>-113 951</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>231 034</b>	<b>-113 951</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		231 034	-113 951
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>231 034</b>	<b>-113 951</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		7 145	3 092
Andre fordringer		269 814	166 169
Sum fordringer		276 960	169 261
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		251 608	33 180
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		251 608	33 180
Sum omløpsmidler		528 568	202 441
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>528 568</b>	<b>202 441</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</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>			
Annen egenkapital		312 064	81 029
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>312 064</b>	<b>81 029</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>312 064</b>	<b>81 029</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		171 813	65 288
Annen kortsiktig gjeld		44 691	56 125
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>216 504</b>	<b>121 412</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>216 504</b>	<b>121 412</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>528 568</b>	<b>202 441</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 749358

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 988 892 068  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SKOLSEGG TERRASSE  
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Gitte Iren Brandal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 01.08.2022



Organisasjonsnr: 988 892 068  
SAMEIET SKOLSEGG TERRASSE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 719 728	2 463 441
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 719 728</b>	<b>2 463 441</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 371 667	2 426 881
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 508 587</b>	<b>2 563 801</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>211 141</b>	<b>-100 360</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		218	417
Annen finansinntekt		19 675	17 504
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 893</b>	<b>17 921</b>
Annen rentekostnad			30 803
Annen finanskostnad			710
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>31 513</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 893</b>	<b>-13 592</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>231 034</b>	<b>-113 951</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>231 034</b>	<b>-113 951</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>231 034</b>	<b>-113 951</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>231 034</b>	<b>-113 951</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		231 034	-113 951
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>231 034</b>	<b>-113 951</b>



Organisasjonsnr: 988 892 068  
SAMEIET SKOLSEGG TERRASSE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		7 145	3 092
Andre fordringer		269 814	166 169
Sum fordringer		276 960	169 261
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		251 608	33 180
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		251 608	33 180
Sum omløpsmidler		528 568	202 441
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>528 568</b>	<b>202 441</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		312 064	81 029
Sum opptjent egenkapital		312 064	81 029



Sum egenkapital	312 064	81 029
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	171 813	65 288
Annen kortsiktig gjeld	44 691	56 125
Sum kortsiktig gjeld	216 504	121 412
Sum gjeld	216 504	121 412
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	528 568	202 441



Organisasjonsnr: 988 892 068  
SAMEIET SKOLSEGG TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum \_\_\_\_\_ Beløp

Balanseført verdi 31.12.      Varige driftsmidler    Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap      Årets      Fjorårets





## Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 886862342 MVA

---

Til årsmøtet i  
Sameiet Skolsegg Terrasse

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Skolsegg Terrasse sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 231.034. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

##### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

##### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har 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*

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

##### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Revisoren AS

---

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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.

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 avviklet.

### *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 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>

Strømmen 25. mars 2022

Revisoren AS

Eskil Kristiansen

Statsautorisert revisor



## ÅRSBERETNING FOR 2021

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 20.04.2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

Styreleder:	Gyrid Slettengen	2021 (1 år)
Styremedlem :	Jahn Viggo Rønningen	2021 (2 år)
Styremedlem :	Kjetil Skar	2021 (2 år)
Styremedlem :	Bjørn Tore Knutsen	2020 (2 år)
Styremedlem :	Marianne Myrvang	2021 (1 år)
Styremedlem :	Hallvard Lukerstuen	2021 (2 år)
Varamedlem :	Mette Martinsen	2021 (2 år)
Varamedlem :	Turid Brox Nilsen	2021 (2 år)
Varamedlem :	Arne Petter Larsen	2021 (1 år)

Valgkomiteén for 2022 har bestått av følgende medlemmer: Karin Drågum (1 år), Gry Hofstad (1 år) og Anne-Marie Mørck-Larsen (2 år). Under valget 20.04.22 skal det velges to nye representanter til komiteén

#### Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### Eiendommen:

Sameiet består av 81 seksjoner.

Sameiets eiendom har Gårdsnr. 45 Bruksnr. 83 i Lillestrøm kommune.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988 892 068.

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 Revisoren AS.

#### Sameiets lån:

Sameiet har ikke lån.

#### Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Oslo Renhold og Vedlikeholdservice AS.

Tlf.: 80040666, epost: [firmapost@orv.no](mailto:firmapost@orv.no).

*Dokumentet er elektronisk signert*

**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:**

Fra 1. april 2022 har sameiet avtale Viken Fiber/Altibox AS. Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Viken Fiber AS på [www.vikenfiber.no](http://www.vikenfiber.no) eller telefon: 69005307.

**Forsikring:**

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring med forsikringsnummer 77176998.

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 2021 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 19 643 for 2020.

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 Lillestrøm kommune.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## 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 seksjonseieme selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

## STYRETS ARBEID I 2021 OG PLANLAGT VEDLIKEHOLD I 2022

Styret har i driftsåret 2021 avholdt ordinært årsmøte. Det ordinære årsmøtet ble grunnet myndighetenes Covid19-restriksjoner gjennomført digitalt på møteplattformen Teams 20. april 2021. To av sakene som ble behandlet på årsmøtet, bytte av TV- og internettleverandør samt felling av trær på eiendommen, ble utsatt da det var behov for mer informasjon. Videre var det ønskelig å sette opp sakene når det var mulig å gjennomføre fysiske møter.

Ekstraordinært årsmøte og beboermøte ble gjennomført på Olavsgaard Hotel 16. juni 2021. Her ble det vedtatt å bytte TV- og internettleverandør til Viken Fiber/Altibox. Vedtaket innebærer at felleskostnadene øker med kr 313,- per mnd. fra tidspunkt for overgang til ny leverandør 1. april 2022.

I tillegg har styret avholdt 8 styremøter, hvorav 5 i den nye valgperioden. Av de 8 møtene som er gjennomført, ble 2 gjennomført på teams. Noen saker er i tillegg behandlet digitalt. Til sammen har styret hatt 76 saker til behandling på styremøtene, inkludert orienteringssaker og referatsaker. Enkelte saker er behandlet flere ganger, blant annet saker om bytte av tjenesteleverandører som har vært gjenstand for grundig behandling.

## Felleskostnader

Felleskostnadene har hatt følgende økning i 2021:

- 10 % 1. januar 2021
- 5 % 1. juli 2021

Bakgrunnen for denne økningen var sameiets svake økonomi. Sameiet står foran flere kostbare vedlikeholdsoppgaver og investeringer i årene som kommer, og vi må styrke egenkapitalen over tid.

## Energikostnader

Prisene både på strøm og gass steg kraftig mot slutten av året, og har fortsatt å stige i 2022. Mens strømgningen for nov/des/jan i fjor utgjorde 40.000 kr, var den for samme periode i år nærmere 85.000. Gassprisene har økt fra kr 6.658/tonn fra november 2020 til kr 10.973/tonn i desember 2021. I tillegg brukes det mer gass i perioder med høye strømpriser.

For første gang på mange år, er innbetalt forskuttering fra sameierne lavere enn samlet gasskostnad. For å ivareta sameiets likviditet, vil derfor forskuddet den enkelte sameier betaler for gass øke fra 275 kr per mnd. til 350 kr mnd. fra 1. juli 2022. Dersom enkelte sameiere med dette betaler inn for høyt forskudd, vil dette som tidligere betales tilbake når gassregnskapet for 2022 er ferdig utarbeidet og avsluttet.

## Følgende prosjekter har blitt iverksatt eller videreført i 2021:

- Det er byttet fra lysstoffrør til LED-lamper i alle garasjene.
- Det er gjennomført vedlikehold på nøkkelbrytere og lås-sylindere ved alle hoveddører. Disse er skiftet ut der det har vært behov for det.

*Dokumentet er elektronisk signert*



- Det er gjennomført vedlikehold av brannvarslingsanlegget og enkelte sensorer skiftet etter gjentatte falske alarmer.
- Fjellsikring – det er gjennomført befaring av fjellvegger bak alle blokkene, og nødvendige tiltak er gjennomført bak nr. 16, 18 og 20.
- Tjenesteleverandører: Styret har reforhandlet avtaler med de fleste av våre tjenesteleverandører, og det er inngått nye samarbeidsavtaler med følgende leverandører:
  - Heis: Lian Heis A/S (erstatte Otis)
  - Renhold: Rydje Renhold A/S (erstatte Kontor Renhold A/S)
  - Elektroleverandør: Strømmen EL-installasjon (erstatte Elektrogruppen A/S)
  - Vaktmestertjenester: Avtale med Oslo Renhold og Vedlikeholdsservice AS er reforhandlet og videreført med nye vilkår.
- TV/internett: Avtalen med Telia/Get ble sagt opp før jul, og ny avtale ble inngått med Viken Fiber/Altibox. Graving av fiber startet opp før årsskiftet, og ny avtale vil gjelde fra 1. april 2022.
- Det er gjennomført lovpålagt tilsyn med sameiets gassanlegg. Tilsynet avdekket 6 avvik hvorav 5 er lukket. 3 av avvikene gjelder dokumentasjon og rutiner, mens 3 gjelder selve anlegget.

**Ett avvik er ikke lukket** iht. krav til HMS og øvrige krav fra DSB (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap). I tre av leilighetene som ble kontrollert (stikkprøvekontroll), var det installert kjøleskap/fryser i uteboder med gassanlegg. Dette tilfredsstiller ikke de nødvendige sikkerhetskrav, og er således ikke tillatt.

**Styret ber sameiere som per dato har kjøleskap/fryser tilkoblet i boden på terrassen om å koble disse ut, og fjerne dem fra bodene.**
- Årlig service på alle gasspeiser er gjennomført.
- Heiskontrollen har gjennomført tilsyn og kontroll av alle de seks heisene i 2021.
- Ved årsskiftet er det totalt 21 Zaptec-ladere i garasjeanleggene.

## Vedlikehold i 2021

Styret har gjennomført alle planlagte vedlikeholdssoppgaver i 2021, med unntak av vedlikehold på tre resterende gangbroer i nr. 22, 24 og 26 da det ikke har vært tilstrekkelig midler til å gjennomføre dette.

Det er avholdt to dugnader, en på våren og en på høsten. I tillegg er garasjene i flere av blokkene malt i løpet av sommeren/høsten. Styret håper at gjenstående garasjevegger og utvendig murvegger i blokkene blir malt i løpet av forsommeren 2022.

## Planlagt vedlikehold og aktiviteter i 2022

- Maling og utbedring av råteskader på tre resterende gangbruer, nr. 22, 24 og 26.
- Legge om varslingstelefoner i heis
- Boning av gulv i alle blokkene
- Ny strømvartale skal framforhandles
- Styreportalen fra styret.com vil tas i bruk i fullversjon, og erstatte dagens bruk av Boalliansens plattform.

Styret vil også i år takke alle som på eget initiativ har måket snø, ryddet og holdt det pent i fellesarealene.

Dokumentet er elektronisk signert



## ARSREGNSKAPET FOR 2021

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 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2021 var totalt kr 2 719 728, som er kr 65 040 mer enn budsjett. Dette skyldes økning av felleskostnader fra 01.07.2021 med 5%

Kostnadene i 2021 var totalt kr 2 508 587.

Dette er kr 25 167 høyere enn budsjettert. Avviket skyldes i hovedsak høyere kostnader på strøm/nettleie og sameiets andel på service gasstank som det ikke var budsjettert med .

Resultatet av driften for året 2021, viser et årsresultat på kr 211 141.

Årets resultat etter finansposter viser kr 231 034, som også fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Vedlikeholdsmidlene innbetalt i 2020 og 2021 er i sin helhet avsatt på egen konto.

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

## BUDSJETT 2022

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2022.

Budsjettet ligger vedlagt og er basert på en økning av felleskostnader med 5% fra 01.07.2021 og ytterligere 5% fra 01.01.2022. Grunnet nytt bredbånd øker kostnaden med kr 300 fra og med 01.04.2022. Kostnaden for kabel-tv/bredbånd er fra 01.04.2022 trukket ut av felleskostnadene og fremkommer nå som egen linje på fakturaen.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 231 633. Forøvrig 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 estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med økte energikostnader sammenlignet med 2021.

### **Forsikring:**

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2022 på 4%.

Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

### **Øvrige driftskostnader:**

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

*Dokumentet er elektronisk signert*



Oslo, 15.03.2022

Styret i Sameiet Skolsegg Terrasse

Gyrid Slettingen  
Styreleder

Jahn Viggo Rønningen  
Styremedlem

Hallvard Lukerstuen  
Styremedlem

Marianne Myrvang  
Styremedlem

Bjørn Tore Knutsen  
Styremedlem

Kjetil Skar  
Styremedlem

*Dokumentet er elektronisk signert*



---

**Årsregnskap**

---

**SAMEIET SKOLSEGG TERRASSE**

**2021**

SAMEIET SKOLSEGG TERRASSE Org.nr. 988892068

1



**SAMEIET SKOLSEGG TERRASSE**

**Resultatregnskap 2021**

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader		2 619 792	2 554 688	2 322 936
Andre inntekter		99 936	100 000	140 505
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>2 719 728</b>	<b>2 654 688</b>	<b>2 463 441</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	3	136 920	136 920	136 920
Driftskostnader	4	1 612 345	1 528 600	1 471 687
Vedlikeholdskostnader	5	403 266	448 500	592 562
Honorarer	6	136 826	130 400	124 775
Forsikringer	7	152 160	164 000	148 373
Andre kostnader	8	67 069	75 000	89 484
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 508 587</b>	<b>2 483 420</b>	<b>2 563 801</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>211 141</b>	<b>171 268</b>	<b>-100 360</b>
Finansinntekter	9	19 893	18 000	17 921
Finanskostnader		0	0	31 513
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>19 893</b>	<b>18 000</b>	<b>-13 592</b>
<b>Resultat</b>		<b>231 034</b>	<b>189 268</b>	<b>-113 951</b>



**SAMEIET SKOLSEGG TERRASSE**

**Balanse**

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		7 145	3 082
Andre kortsiktige fordringer	10	37 617	16 007
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	11	232 197	150 162
Bank	12	251 608	33 180
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>528 568</b>	<b>202 441</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>528 568</b>	<b>202 441</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital	13	312 064	81 029
<b>Sum egenkapital</b>		<b>312 064</b>	<b>81 029</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		171 813	65 288
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 156	19 254
Brenselregnskap		0	21 441
Annen kortsiktig gjeld	14	22 535	15 430
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>216 504</b>	<b>121 412</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>528 568</b>	<b>202 441</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		528 568	202 441
Kortsiktig gjeld		216 504	121 412
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>312 064</b>	<b>81 029</b>

Skedsmo, 15.03.2022  
Styret for SAMEIET SKOLSEGG TERRASSE

Gyrid Slettengen/s/  
Styreleder

Jahn Viggo Rønningen/s/  
Styremedlem

Marianne Myrvang/s/  
Styremedlem

Hallvard Lukerstuen/s/  
Styremedlem

Bjørn Tore Knutsen/s/  
Styremedlem

Kjetil Skar/s/  
Styremedlem



---

## Noter til regnskapet

---

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 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 verdøkning 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 faste 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	2 619 792
Vedlikeholdsfond	99 936
<b>Sum inntekter</b>	<b>2 719 728</b>

### Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	16 920
Styrehonorar	120 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>136 920</b>

### Note 4 Driftskostnader

Gass - ikke til avregning	23 534
Matteleie	18 435
Nøkler og postkasseskilt	258
Offentlige avgifter	770 353
Renhold	136 845
Strøm/nettleie	176 231
Tv, bredbånd	282 220
Vaktmestertjeneste	204 470
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 612 345</b>

**Note 5 Vedlikeholdskostnader**

Vedlikehold brannvernanlegg	17 746
Vedlikehold bygninger	147 719
Vedlikehold elektrisk anlegg	23 313
Vedlikehold fyranlegg/service	6 250
Vedlikehold heis	154 264
Vedlikehold uteanlegg	53 974
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>403 266</b>

**Note 6 Honorarer**

Lovpålagt årskontroll, elbilfakturering, lønn	10 019
Foretningsfører	108 057
Revisjonshonorar	18 750
<b>Sum honorarer</b>	<b>136 826</b>

Sebra Forvaltning AS er foretningsfører for sameiet.  
Revisor for sameiet er Revisoren AS.  
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

**Note 7 Forsikring**

Forsikringspremie	152 160
<b>Sum forsikring</b>	<b>152 160</b>

**Note 8 Andre kostnader**

Bankgebyr	9 579
Datakostnader	26 436
Diverse kostnader	797
Heis-/alarmtelefon	10 303
Porto/kopi/arkiv	13 978
Øreavrunding	-23
Årsmøte	6 000
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>67 069</b>

**Note 9 Finansinntekter**

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	19 643
Annen renteinntekt	218
Renteinntekt, bank	32
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>19 893</b>

**Note 10 Kortsiktige fordringer**

Gassavregning 2021* se eget oppsett	32 613
Kortsiktig lån til seksjonsciere	2959
Annen kortsiktig fordring	2045
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>37 617</b>

**\*Gassavregning 2021**

IB 2021	-21 441
Innbet. avregning 2020	21 441
Åkonto innbetalt 2021	178 200
Gassleveranse 2021	-167 028
Service 2021	-37 800
Gebyr Sebra 2021	-5 985
<b>Sum Gassavregning 2021</b>	<b>- 32 613</b>

**Note 11 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader**

Gjensidige forsikring 2022	76 845
Telia kabel-tv/bredbånd	146 092
Intranett januar-mai	9 260
<b>Sum periodiserte- og forskuddsbetalte kostnader</b>	<b>232 197</b>

**Note 12 Bankinnskudd**

Driftskonto	51 576
Høyrentekonto	200 032
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>251 608</b>

**Note 13 Egenkapital**

	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Annen egenkapital	81 029	231 035	312 064
<b>Sum egenkapital</b>	<b>81 029</b>	<b>231 035</b>	<b>312 064</b>

**Note 14 Annen kortsiktig gjeld**

Purregebyr Sebra	1 645
Avsatt honorar gass 2019-21	16 362
Avsatt honorar elbil avregn. 2020-21	3 578
Avsatt forv. innbet.feilutbet. 2021	950
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>22 535</b>



## SAMEIET SKOLSEGG TERRASSE

### Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader	2 598 573	2 619 792	2 554 688	2 322 936
Andre inntekter	100 000	99 936	100 000	140 505
Kabel-TV, bredbånd	436 671	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>3 135 244</b>	<b>2 719 728</b>	<b>2 654 688</b>	<b>2 463 441</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	136 920	136 920	136 920	136 920
Driftskostnader	1 908 000	1 612 345	1 528 600	1 471 687
Vedlikeholdskostnader	498 000	403 266	448 500	592 562
Honorarer	127 191	136 826	130 400	124 775
Forsikringer	170 000	152 160	164 000	148 373
Andre kostnader	81 500	67 069	75 000	89 484
<b>Sum kostnader</b>	<b>2 921 611</b>	<b>2 508 587</b>	<b>2 483 420</b>	<b>2 563 801</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>213 633</b>	<b>211 141</b>	<b>171 268</b>	<b>-100 360</b>
Finansinntekter	18 000	19 893	18 000	17 921
Finanskostnader	0	0	0	31 513
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>18 000</b>	<b>19 893</b>	<b>18 000</b>	<b>-13 592</b>
<b>Resultat</b>	<b>231 633</b>	<b>231 034</b>	<b>189 268</b>	<b>-113 951</b>