



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 222 568  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 89  
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Christoffer Kvam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		897 269	1 111 212
<b>Sum inntekter</b>	2	<b>897 269</b>	<b>1 111 212</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 528 991	458 192
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 574 631</b>	<b>503 832</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-677 362</b>	<b>607 380</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		408	50
Annen finansinntekt		9 148	9 156
<b>Sum finansinntekter</b>	9	<b>9 556</b>	<b>9 206</b>
Annen rentekostnad		96 367	102 251
Annen finanskostnad		7 000	2 111
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>103 367</b>	<b>104 362</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-93 810</b>	<b>-95 156</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-771 172</b>	<b>512 224</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-771 172</b>	<b>512 224</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-771 172</b>	<b>512 224</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-771 172</b>	<b>512 224</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2	7 898
Andre fordringer		136 878	48 982
Sum fordringer		136 880	56 880
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	225 280	439 497
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		225 280	439 497
Sum omløpsmidler		362 159	496 377
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>362 159</b>	<b>496 377</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-2 425 580	-1 654 408
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 425 580</b>	<b>-1 654 408</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 425 580</b>	<b>-1 654 408</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 738 884	2 022 914
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 738 884</b>	<b>2 022 914</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 261	94 089
Annen kortsiktig gjeld		22 594	33 782
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>48 855</b>	<b>127 871</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 787 740</b>	<b>2 150 784</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>362 159</b>	<b>496 377</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 588488

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 985 222 568  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 89  
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Per Christoffer Kvam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

**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, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 985 222 568  
SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 89

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		897 269	1 111 212
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>897 269</b>	<b>1 111 212</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 528 991	458 192
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 574 631</b>	<b>503 832</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-677 362</b>	<b>607 380</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		408	50
Annen finansinntekt		9 148	9 156
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>9</b>	<b>9 556</b>	<b>9 206</b>
Annen rentekostnad		96 367	102 251
Annen finanskostnad		7 000	2 111
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>103 367</b>	<b>104 362</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-93 810</b>	<b>-95 156</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-771 172</b>	<b>512 224</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-771 172</b>	<b>512 224</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-771 172</b>	<b>512 224</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-771 172</b>	<b>512 224</b>



Organisasjonsnr: 985 222 568  
SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 89

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2	7 898
Andre fordringer		136 878	48 982
Sum fordringer		136 880	56 880
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	225 280	439 497
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		225 280	439 497
Sum omløpsmidler		362 159	496 377
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>362 159</b>	<b>496 377</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		-2 425 580	-1 654 408
Sum opptjent egenkapital		-2 425 580	-1 654 408



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 425 580</b>	<b>-1 654 408</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 738 884	2 022 914
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 738 884</b>	<b>2 022 914</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	26 261	94 089
Annen kortsiktig gjeld	22 594	33 782
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>48 855</b>	<b>127 871</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 787 740</b>	<b>2 150 784</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>362 159</b>	<b>496 377</b>



Organisasjonsnr: 985 222 568  
SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 89

**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

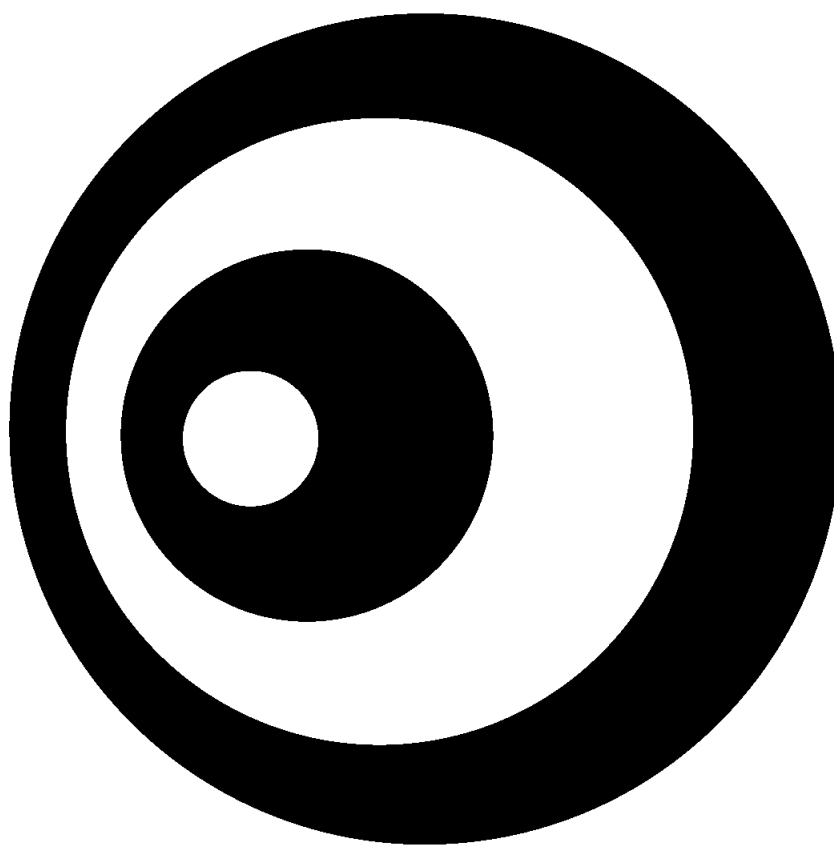
**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



# Innkalling

til ordinært årsmøte 2021



**Sameiet Ullevålsveien 89**

Årsberetning/Regnskap



## 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 anvisse 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.



## Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøte 2021 i Sameiet Ullevålsveien 89, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

### FULLMAKT

Eier av seksjon \_\_\_\_\_ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....  
(Seksjonseiers underskrift)

.....  
(Dato)





**INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021**

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 89 avholdes onsdag 12. mai 2021 kl. 17.00 digitalt på møteplattformen Teams.**

---

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**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER**

- A) Styrehonorar, forslag om kr 50 000 eks. arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av to styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av to varamedlemmer for 2 år.

**Oslo, 04.05.21**

**Styret i Sameiet Ullevålsveien 89**

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. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

**Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med kontroll mot eierliste ved pålogging til Teamsmøtet.**



## ÅRSBERETNING FOR 2020

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 14. mai 2020 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

Styreleder:	Mona Ragnhild Jacobsen Liestøl	2020 (2 år)
Styremedlem:	Henning Harham Krohnstad	2019 (2 år)
Styremedlem:	Geir Morten Espeland	2019 (2 år)
Varamedlem:	Henrik Norrlender	2020 (1 år)
Varamedlem:	Erik Francis L'Estrange	2020 (1 år)

#### Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### Eiendommen:

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 16 seksjoner. Sameiets eiendom har Gårdsnr. 261 Bruksnr. 241 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 985 222 568.

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 lån i Fornebubanken og i Handelsbanken. Lånet i Fornebubanken er et særfordelt lån. Opplysninger om lånet i sin helhet er oppgitt i notene til årsregnskapet.

#### 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:**

Sameiet har avtale med Telia. Spørsmål rettes til Telia på telia.no eller telefon: 21 90 07 30.

## **Forsikring:**

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 82867085. 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 6 000.

Det ble utbetalt kr 9 013 i utbytte fra Gjensidige i 2020.

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

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

## **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**

- Styret har i perioden avholdt 3 styremøter og hatt saksbehandling per epost og telefon. Det har også blitt avholdt et eget møte med Malermesteren AS og Kim Abrahamsen.
- Rehabilitering av fasaden i bakgården og tak med 2 takterrasser har i 2020 blitt gjennomført og ferdigstilt.
- Styret besluttet å felle treet i bakgården i forbindelse med rehabilitering av bakgård. Dette ble gjort i forkant. Næringslokalet til Raw ble solgt, men det ble besluttet at Henning som var eier fortsatt sitter offisielt i styre frem til neste årsmøte.
- Det er gjennomført 1 dugnad (grunnet rehabilitering i bakgård som startet på våren); denne ble gjort individuelt grunnet dagens situasjon. Alle oppgaver ble gjennomført. Takk til alle som deltok!
- Antisimex fant hull i kjeller i oppgang A, disse ble tettet igjen.



## 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 til stede, 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.

Inntektene i 2020 var totalt kr 897 269.

Dette er kr 46 269 høyere enn budsjettert. Hovedårsaken til avviket skyldes økt innbetaling for renter og avdrag etter refinansiering av lån.

Kostnadene i 2020 var totalt kr 1 574 631.

Dette er kr 899 351 mer enn budsjettert. Hovedårsaken til avviket skyldes høyere vedlikeholdskostnader.

Resultatet av driften året 2020 viser et negativt årsresultat på kr 771 172.

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 ligger vedlagt. Budsjettet er basert på en 4 % økning i felleskostnader. Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 174 970. 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 estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med uendrede energikostnader sammenlignet med 2020.

### Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2020 på 3,3 %. Budsjetterte kostnader til forsikring i 2020 var høyere enn reelle kostnader. Budsjetterte forsikring i 2021 holdes derfor uendret.

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 holdes uendret i 2021.

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

Tilsynsgebyr for feiing fastsettes til kr. 171 i 2021.

Feiegebyr for pipeløp fastsettes til kr. 1 000 i 2021.

### Øvrige driftskostnader:

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



Oslo, 28.04.21.  
Styret i Sameiet Ullevålsveien 89

Mona Ragnhild J. Liestøl/s/  
Styreleder

Geir Morten Espeland/s/  
Styremedlem

Henning H. Krohnstad/s/  
Styremedlem



---

**Årsregnskap**

---

**Sameiet Ullevålsveien 89**

**2020**

---

Sameiet Ullevålsveien 89 Org.nr. 985222568

---



---

**Sameiet Ullevålsveien 89**

---

**Resultatregnskap 2020**

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader		603 804	603 000	548 388
Diverse inntekter		0	0	258 252
Avdrag og renter på lån		286 023	238 500	284 868
Dugnadsgebyr		7 400	9 000	19 200
Strøm		42	500	504
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>897 269</b>	<b>851 000</b>	<b>1 111 212</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	3	45 640	45 640	45 640
Driftskostnader	4	246 024	260 300	247 065
Vedlikeholdskostnader	5	1 144 244	139 400	32 188
Honorarer	6	45 289	111 400	77 949
Forsikringer	7	76 654	94 300	76 662
Andre kostnader	8	16 780	24 240	24 328
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 574 631</b>	<b>675 280</b>	<b>503 832</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-677 362</b>	<b>175 720</b>	<b>607 380</b>
Finansinntekter	9	9 556	0	9 206
Finanskostnader	10	103 367	85 000	104 362
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>-93 810</b>	<b>-85 000</b>	<b>-95 156</b>
<b>Resultat</b>		<b>-771 172</b>	<b>90 720</b>	<b>512 224</b>
Avdrag		1 759 029	183 899	436 758
Utbetaling lån		2 475 000	0	0
Resultat etter avdrag		-55 201	-93 179	75 466



## Sameiet Ullevålsveien 89

### Balanse

	Note	2020	2019
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		2	7 898
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		136 878	48 982
Bank	11	225 280	439 497
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>362 159</b>	<b>496 377</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>362 159</b>	<b>496 377</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		-2 425 580	-1 654 408
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>-2 425 580</b>	<b>-1 654 408</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
Lån		2 738 884	2 022 914
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	13	<b>2 738 884</b>	<b>2 022 914</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		26 261	94 089
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 405	26 889
Påløpte renter		7 246	5 703
Annen kortsiktig gjeld		-5 057	1 190
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>48 855</b>	<b>127 871</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>362 159</b>	<b>496 377</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		362 159	496 377
Kortsiktig gjeld		48 855	127 871
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>313 304</b>	<b>368 506</b>

OSLO, 28.04.2021  
Sameiet Ullevålsveien 89

Mona Ragnhild Jacobsen Liestøl/s/  
Styrets leder

Geir Morten Espeland/s/  
Styremedlem

Henning Harham Krohnstad/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 fellesutgifter. 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	603 804
Avdrag og renter på lån	286 023
Diverse driftsinntekter	7 400
Strøm	42
<b>Sum inntekter</b>	<b>897 269</b>

### Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	5 640
Styrehonorar	40 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>45 640</b>

### Note 4 Driftskostnader

Matteleie	3 728
Offentlige avgifter	129 730
Renhold	26 850
Strøm/nettleie	32 189
Tv, bredbånd	53 527
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>246 024</b>

**Note 5 Vedlikeholdskostnader**

Skadedyrkontroll	6 990
Vedlikehold brannvernanlegg	6 600
Vedlikehold bygninger	1 116 641
Vedlikehold uteanlegg	11 872
Vedlikehold VVS	2 141
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>1 144 244</b>

**Note 6 Honorarer**

Andre honorar	6 931
Forretningsførsel	33 983
Revisjonshonorar	4 375
<b>Sum honorarer</b>	<b>45 289</b>

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

**Note 7 Forsikring**

Forsikringspremie	76 654
<b>Sum forsikring</b>	<b>76 654</b>

**Note 8 Andre kostnader**

Bankgebyr	7 381
Datakostnader	2 500
Diverse kostnader	620
Kontingenter	1 490
Porto/kopi/arkiv	4 789
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>16 780</b>

**Note 9 Finansinntekter**

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	9 013
Annen renteinntekt	408
Renteinntekt, bank	135
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>9 556</b>



## Note 10 Finanskostnader

Annen finanskostnad	200
Rentekostnader lån, Handelsbanken	76 191
Omkostninger lån, Handelsbanken	5 900
Omkostninger særfordelt lån, Fornenubanken	900
Rentekostnader særfordelt lån, Fornenubanken	20 176
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>103 367</b>

## Note 11 Bankinnskudd

Driftskonto	225 280
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>225 280</b>

## Note 12 Egenkapital

	01.01.2020	Bevegelse	31.12.2020
Annen egenkapital	-1 654 408	-771 172	-2 425 580
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 654 408</b>	<b>-771 172</b>	<b>-2 425 580</b>

## Note 13 Langsiktig gjeld

Særfordelt lån, Fornebubanken	281 720
Mellomregning, særfordelt lån	13 085
Felleslån, Handelsbanken	2 444 079
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 738 884</b>

Lån 1450.12.96490 i Fornebubanken er et annuitetslån som er beregnet innfridd den 01.01.2026. Dette er et særfordelt lån. Lånet forfaller innen 5 år.

Effektiv rente pr. 31.12.20:	5,33%
Avdrag i 2020:	110 130

Lån 8397.71.68905 i Handelsbanken er et annuitetslån som ble innfridd med kr 1 617 978 i forbindelse med refinansiering 17.06.2020.

Lån 8397.71.76797 i Handelsbanken er et annuitetslån som ble tatt opp 17.06.2020 og er beregnet innfridd 01.06.2045. Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 2 098 159.

Effektiv rente pr. 31.12.20:	3,62%
Avdrag i 2020:	30 921



## Sameiet Ullevålsveien 89

### Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap pr. desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader	627 120	603 804	603 000	548 388
Diverse inntekter	0	0	0	258 252
Avdrag og renter på lån	238 500	286 023	238 500	284 868
Dugnadsgebyr	9 000	7 400	9 000	19 200
Strøm	500	42	500	504
<b>Sum inntekter</b>	<b>875 120</b>	<b>897 269</b>	<b>851 000</b>	<b>1 111 212</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	57 050	45 640	45 640	45 640
Driftskostnader	270 000	246 024	260 300	247 065
Vedlikeholdskostnader	87 000	1 144 244	139 400	32 188
Honorarer	59 800	45 289	111 400	77 949
Forsikringer	94 300	76 654	94 300	76 662
Andre kostnader	27 500	16 780	24 240	24 328
<b>Sum kostnader</b>	<b>595 650</b>	<b>1 574 631</b>	<b>675 280</b>	<b>503 832</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>279 470</b>	<b>-677 362</b>	<b>175 720</b>	<b>607 380</b>
Finansinntekter	0	9 556	0	9 206
Finanskostnader	104 500	103 367	85 000	104 362
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>-104 500</b>	<b>-93 810</b>	<b>-85 000</b>	<b>-95 156</b>
<b>Resultat</b>	<b>174 970</b>	<b>-771 172</b>	<b>90 720</b>	<b>512 224</b>
Avdrag	122 500	1 759 029	183 899	436 758
Utbetaling lån	0	2 475 000	0	0
<b>Resultat etter avdrag</b>	<b>52 470</b>	<b>-55 201</b>	<b>-93 179</b>	<b>75 466</b>



Til årsmøtet i Sameiet Ullevålsveien 89

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Ullevålsveien 89 som viser et underskudd på kr 771 172. 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 budsjetttall 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 PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 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 bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 29. april 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)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**



*Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

29.04.2021 15.28.54

*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 signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



### 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@sebraforvaltning.no  
www.sebraforvaltning.no