



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 222 568  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 89  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Geir Nygård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 29.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		919 439	902 326
<b>Sum inntekter</b>		<b>919 439</b>	<b>902 326</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		560 049	558 832
<b>Sum kostnader</b>		<b>617 099</b>	<b>615 882</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>302 340</b>	<b>286 444</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		68	3
Annen finansinntekt		8 034	8 410
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 102</b>	<b>8 413</b>
Annen rentekostnad		119 453	99 558
Annen finanskostnad			1 764
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>119 453</b>	<b>101 322</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-111 350</b>	<b>-92 910</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>190 990</b>	<b>193 534</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>190 990</b>	<b>193 534</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>190 990</b>	<b>193 534</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>190 990</b>	<b>193 534</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		4 868	
Andre fordringer		186 366	153 638
Sum fordringer		191 234	153 638
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		362 503	241 839
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		362 503	241 839
Sum omløpsmidler		553 737	395 477
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>553 737</b>	<b>395 477</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		-2 041 056	-2 232 046
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 041 056</b>	<b>-2 232 046</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 041 056</b>	<b>-2 232 046</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 433 908	2 568 482
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 433 908</b>	<b>2 568 482</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		129 339	4 384
Annen kortsiktig gjeld		31 546	54 656
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>160 885</b>	<b>59 041</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 594 793</b>	<b>2 627 523</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>553 737</b>	<b>395 477</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 548179

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Geir Nygård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 06.07.2023



Organisasjonsnr: 985 222 568  
SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 89

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		919 439	902 326
<b>Sum inntekter</b>		<b>919 439</b>	<b>902 326</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		560 049	558 832
<b>Sum kostnader</b>		<b>617 099</b>	<b>615 882</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>302 340</b>	<b>286 444</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		68	3
Annen finansinntekt		8 034	8 410
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 102</b>	<b>8 413</b>
Annen rentekostnad		119 453	99 558
Annen finanskostnad			1 764
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>119 453</b>	<b>101 322</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-111 350</b>	<b>-92 910</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>190 990</b>	<b>193 534</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>190 990</b>	<b>193 534</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>190 990</b>	<b>193 534</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>190 990</b>	<b>193 534</b>



Organisasjonsnr: 985 222 568  
SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 89

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		4 868	
Andre fordringer		186 366	153 638
Sum fordringer		191 234	153 638
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		362 503	241 839
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		362 503	241 839
Sum omløpsmidler		553 737	395 477
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>553 737</b>	<b>395 477</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		-2 041 056	-2 232 046
Sum opptjent egenkapital		-2 041 056	-2 232 046



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 041 056</b>	<b>-2 232 046</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 433 908	2 568 482
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 433 908</b>	<b>2 568 482</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	129 339	4 384
Annen kortsiktig gjeld	31 546	54 656
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>160 885</b>	<b>59 041</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 594 793</b>	<b>2 627 523</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>553 737</b>	<b>395 477</b>



Organisasjonsnr: 985 222 568  
SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 89

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





**INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023**

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 89 avholdes tirsdag 23 mai 2023 kl. 18.00 digitalt på møteplattformen Teams.**

---

**Bli med fra datamaskin eller mobilapp**

En link til møtet blir sendt ut mandag 22.05.23.

---

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 2022**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022**

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER**

- A) Styrehonorar, forslag om kr 50 000 eks. arbeidsgiveravgift.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av en styreleder for 2 år
- B) Valg av to styremedlemmer for 2 år.
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år.

**6. INFORMASJONSSAK**

Styret informerer rundt trekk i pipene etter at innlegg ble satt inn.

**Oslo, 10.05.2023**

**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.**



## Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2023 i Sameiet Ullevålsveien 89 kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

### FULLMAKT

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

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

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

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato \_\_\_\_\_

.....  
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.



## ÅRSBERETNING FOR 2022

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 12. mai 2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

Styreleder:	Milan Nikolic	2021 (2 år)
Styremedlem:	Geir Morten Espeland	2022 (1 år)
Styremedlem:	Johan Sæter	2022 (1 år)
Varamedlem:	Ingun B Nikolic	2021 (2 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.

*Dokumentet er elektronisk signert*

**Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beoer 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 verdøkninger 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.

Det ble utbetalt kr 8 102 i utbytte fra Gjensidige i 2022.

**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 oppgjitt 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**

Siden siste årsmøte har det blitt avholdt tre styremøter. Videre har Styret utført følgende vedlikeholds- og annet arbeid:

- Pusset opp oppgang A og B: vegger, tak, under trappa, fronten av trappetrinnene, vinduer samt portrommet
- Malt inngangsporten fra Ullevålsveien, inngangsdør fra Thereses gate, dør fra bakgården til oppgang A, dør fra bakgården til kjelleren, brystningspanelene i oppgang A samt portrommet – gjort på dugnad
- Malt dørene til loftet fra oppgangene og utgangsdør fra oppgang B.
- Reparert porten der treverket har sprukket
- Administrert anbudsrunde for oppussing

*Dokumentet er elektronisk signert*



- Avholdt høstdugnad 19.10.2022 og vårdugnad 10.05.2023
- Anticimex har hatt gjennomgang og sjekk for skadedyr på eiendommen
- Avholdt brannalarmtesting
- Ordnet tilkobling og omdirigering av utvendig ventilasjonsrør fra Oslo Raw så det munner ut på taket istedenfor i bakgården (støvfjerning for beboerne)
- Gjennomført felles gjennomskyllingsøvelse av avløpsrør for å forebygge tilstopping
- Besvart en rekke henvendelser på e-post o.a. fra beboere i sameiet

## ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2022 var totalt kr 919 439.

Dette er kr 32 933 høyere enn budsjettet. Hovedårsaken til avviket skyldes en nedbetaling av det særfordelte lånet.

Kostnadene i 2022 var totalt kr 736 552.

Dette er kr 222 398 mindre enn budsjettet. Hovedårsaken til avviket skyldes at det er brukt mindre på vedlikehold enn budsjettet.

Resultatet av driften året 2022 viser et positivt årsresultat på kr 190 990.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 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 2023

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2023.

Budsjettet ligger vedlagt. Budsjettet er basert på en 10 % økning i felleskostnader. Budsjettet gir et forventet negativt årsresultat på kr 53 701. 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 budsjettet med samme kostnad som i 2022.

*Dokumentet er elektronisk signert*

**Forsikring:**

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2023 på 12,0 %.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune:**

Renovasjonsavgiften økes med 12 % i 2023.

Vann- og avløpsavgiften økes med 16,5 % i 2023.

Tilsynsgebyr for feiing fastsettes til kr. 171 i 2022.

Feiegebyr for pipeløp fastsettes til kr. 1 000 i 2022.

**Øvrige driftskostnader:**

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

Oslo, 05.05.2023  
Styret i Sameiet Ullevålsveien 89

Milan Nikolic  
Styreleder

Geir Morten Espeland  
Styremedlem

Johan Sæter  
Styremedlem

*Dokumentet er elektronisk signert*



---

**Årsregnskap**

---

**Sameiet Ullevålsveien 89**

**2022**

---

Sameiet Ullevålsveien 89 Org.nr. 985222568

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Sameiet Ullevålsveien 89

### Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader		669 648	665 808	628 056
Avdrag og renter på lån		235 191	200 998	267 670
Dugnadsgebyr		12 600	19 200	6 600
Strøm		0	500	0
Diverse inntekter		2 000	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>919 439</b>	<b>886 506</b>	<b>902 326</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	3	57 050	57 050	57 050
Driftskostnader	4	314 337	313 400	292 250
Vedlikeholdskostnader	5	79 928	273 500	107 295
Honorarer	6	48 388	60 800	43 922
Forsikringer	7	104 886	122 000	83 286
Andre kostnader	8	12 511	33 600	32 079
<b>Sum kostnader</b>		<b>617 099</b>	<b>860 350</b>	<b>615 882</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>302 340</b>	<b>26 156</b>	<b>286 444</b>
Finansinntekter	9	8 102	0	8 413
Finanskostnader	10	119 453	98 600	101 322
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>-111 350</b>	<b>-98 600</b>	<b>-92 910</b>
<b>Resultat</b>		<b>190 990</b>	<b>-72 444</b>	<b>193 534</b>
Avdrag		134 573	0	157 317
Resultat etter avdrag		56 417	-72 444	36 217

Dokumentet er elektronisk signert



## Sameiet Ullevålsveien 89

### Balanse

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		4 868	0
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		186 366	153 638
Bank	11	362 503	241 839
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>553 737</b>	<b>395 477</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>553 737</b>	<b>395 477</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		-2 041 056	-2 232 046
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>-2 041 056</b>	<b>-2 232 046</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
Lån		2 433 908	2 568 482
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	13	<b>2 433 908</b>	<b>2 568 482</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		129 339	4 385
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 855	35 466
Påløpte renter		12 294	8 542
Annen kortsiktig gjeld		6 397	10 648
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>160 885</b>	<b>59 041</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>553 737</b>	<b>395 477</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		553 737	395 477
Kortsiktig gjeld		160 885	59 041
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>392 852</b>	<b>336 436</b>

OSLO, 05.05.2023  
Sameiet Ullevålsveien 89

Milan Nikolic  
Styrets leder

Geir Morten Espeland  
Styremedlem

Johan Sæter  
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



---

## Noter til regnskapet

---

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 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 faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenstepensjon -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	669 648
Avdrag og renter på lån	235 191
Diverse driftsinntekter	12 600
Diverse inntekter	2 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>919 439</b>

### Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	7 050
Styrehonorar	50 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>57 050</b>

### Note 4 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	1 950
Matteleie	3 598
Offentlige avgifter	137 631
Renhold	29 868
Renovasjon	1 000
Strøm/nettleie	77 939
Tv, bredbånd	62 352
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>314 337</b>

Dokumentet er elektronisk signert



<b>Note 5 Vedlikeholdskostnader</b>	
Skadedyrkontroll	7 966
Vedlikehold brannvernanlegg	6 000
Vedlikehold bygninger	21 658
Vedlikehold elektrisk anlegg	2 777
Vedlikehold uteanlegg	13 754
Vedlikehold VVS	27 773
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>79 928</b>

<b>Note 6 Honorarer</b>	
Andre honorar	8 206
Forretningsførsel	35 806
Revisjonshonorar	4 375
<b>Sum honorarer</b>	<b>48 388</b>

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

<b>Note 7 Forsikring</b>	
Forsikringskadeoppgjør	10 000
Forsikringspremie	94 886
<b>Sum forsikring</b>	<b>104 886</b>

<b>Note 8 Andre kostnader</b>	
Bankgebyr	3 392
Datakostnader	2 500
Diverse kostnader	2 717
Kontingenter	1 890
Porto/kopi/arkiv	2 000
Øreavrunding	11
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>12 511</b>

<b>Note 9 Finansinntekter</b>	
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	8 034
Annen renteinntekt	68
Renteinntekt, bank	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>8 102</b>

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Note 10 Finanskostnader

Annen rentekostnad	31
Rentekostnader lån Fomebubanken	10 067
Rentekostnader lån Handelsbanken	109 355
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>119 453</b>

## Note 11 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	362 503
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>362 503</b>

## Note 12 Egenkapital

	01.01.2022	Bevegelse	31.12.2022
Annen egenkapital	-2 232 046	190 990	-2 041 056
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 232 046</b>	<b>190 990</b>	<b>-2 041 056</b>

## Note 13 Langsiktig gjeld

Særfordelt lån, Oslofjord Sparebank	114 966
Felleslån, Handelsbanken	2 318 942
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 433 908</b>

Lån 8397.71.76797 i Handelsbanken.  
Annuitetslån/serielån med løpetid på 22 år og 7 mnd

Lånesaldo pr. 31.12.22:	2 318 942
Effektiv rente pr. 31.12.22:	6,02x %
Avdrag i 2022:	60 471

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 1 941 960

Lån 1450.12.96490 i Oslofjord Sparebank er et  
Annuitetslån som er beregnet innfridd den 01.01.2026. Dette er et særfordelt lån. Lånet forfaller innen 5 år.

Lånesaldo pr. 31.12.22:	114 966
Effektiv rente pr. 31.12.22:	7,73 %
Avdrag i 2022:	74 102

Dokumentet er elektronisk signert



## Sameiet Ullevålsveien 89

### Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap pr. desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader	673 476	669 648	665 808	628 056
Avdrag og renter på lån	211 859	235 191	200 998	267 670
Dugnadsgebyr	19 200	12 600	19 200	6 600
Strøm	500	0	500	0
Diverse inntekter	0	2 000	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>905 035</b>	<b>919 439</b>	<b>886 506</b>	<b>902 326</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	57 050	57 050	57 050	57 050
Driftskostnader	339 618	314 337	313 400	292 250
Vedlikeholdskostnader	273 500	79 928	273 500	107 295
Honorarer	60 800	48 388	60 800	43 922
Forsikringer	136 270	104 886	122 000	83 286
Andre kostnader	33 990	12 511	33 600	32 079
<b>Sum kostnader</b>	<b>901 228</b>	<b>617 099</b>	<b>860 350</b>	<b>615 882</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>3 807</b>	<b>302 340</b>	<b>26 156</b>	<b>286 444</b>
Finansinntekter	0	8 102	0	8 413
Finanskostnader	57 508	119 453	98 600	101 322
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>-57 508</b>	<b>-111 350</b>	<b>-98 600</b>	<b>-92 910</b>
<b>Resultat</b>	<b>-53 701</b>	<b>190 990</b>	<b>-72 444</b>	<b>193 534</b>
Avdrag	0	134 573	0	157 317
<b>Resultat etter avdrag</b>	<b>-53 701</b>	<b>56 417</b>	<b>-72 444</b>	<b>36 217</b>

Dokumentet er elektronisk signert



*Uttalelse fra selskapet innhentes som et ledd i vår revisjon av årsavslutningen. Målsetningen er at denne skal bidra til å sikre at alle relevante opplysninger er medtatt i årsregnskapet. Erklæringen bes underskrevet av sameiets styreleder..*

SLM Revisjon AS  
Postboks 273  
2000 LILLESTRØM

## Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for året som ble avsluttet den 31. desember 2022 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

### *Regnskap og bokføring*

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimer, herunder regnskapsestimer målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold hvor medlemmer i styret samt deres familie har mottatt vederlag for utførte tjenester til sameiet.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.

*Dokumentet er elektronisk signert*



*Opplysninger som er gitt*

- Vi har gitt revisor:
  - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
  - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
  - ubegrenset tilgang til personer i sameiet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket sameiet.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om planer for fremtidige handlinger i forbindelse med vurderingen av evnen til fortsatt drift, og hvorvidt disse planene er gjennomførbare.

05.05.23

Sameiet Ullevålsveien 89

-----  
styreleder

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Årsberetning ti...

Name Date  
**Espeland, Geir Morten** **2023-05-08**

Identification

 bankID™ Espeland, Geir Morten

Name Date  
**Sæter, Johan** **2023-05-04**

Identification

 bankID™ Sæter, Johan

Name Date  
**Nikolic, Milan** **2023-05-04**

Identification

 bankID™ Nikolic, Milan



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til årsmøtet i Sameiet Ullevålsveien 89

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ullevålsveien 89 som viser et overskudd på 190 990 NOK. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

**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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 8. mai 2023  
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**

*Norwegian Bypass*

**Dato og tid**

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

08.05.2023 15.38.01

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 foregående 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.